QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 24 ta' Novembru 2022

Kawza Numru: 2

Rikors Kostituzzjonali Numru:- 119/2021 JVC

Norbert Lange (44178A) fil-kwalita' tieghu ta' mandatarju specjali tal-assenti Jane Lillian Glover (bil-passaport Ingliz numru 547290254), Joseph Leonard Edward Bird (bil-pasaport Ingliz numru 512354568), Theresa Antoinette Baker (bil-passaport Ingliz numru 559500742) u Ingrid Theodora Everett (bil-passaport Ingliz numru 512611236)

vs

Avukat tal-Istat u Joseph Agius u martu Marthese Agius

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti talbu kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti Jane Lillian Glover, Joseph Leonard Edward Bird, Theresa Antoinette Baker u Ingrid Theodora Everett huma ahwa Bird, ulied il-mejta Mary Margaret Bird xebba Camilleri.

Illi huma ghandhom bi proprjeta' l-appartament internament markat bin-numru wiehed (1), formanti parti mill-blokk ufficjalment markat bin-numru 444 u jismu Theodora Flats, fi Triq il-Kanun, Santa Venera, li huma wirtu flimkien, f'ishma ndaqs u indivizament bejniethom minghand ommhom Mary Margaret Bird, li mietet fit-8 ta' Novembru 2018.

Illi dan il-fond kien gie ghand l-imsemmija Mary Margaret Bird b'att ta' immissjoni fil-pussess u divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-4 ta' Mejju 1998, u wara l-mewt tal-istess Mary Margaret Bird, ir-rikorrenti ddikjaraw dan il-wirt lill-Kummissarju tat-Taxxi u hallsu t-taxxa dovuta f'Malta b'att tan-Nutar Dottor James Grech tal-25 ta' Ottubru 2019.

Illi n-nanna materna tar-rikorrenti Theodora Camilleri, omm ommhom Mary Margaret Bird, kienet kriet dan l-appartament, li kien registrat bhala fond dekontrollat, lill-intimati Agius – dak iz-zmien mhux mizzewgin – bi skrittura datata 20 ta' Settembru 1988, ghal zmien tlett snin *di fermo* u tlett snin *di rispetto*, u wara bi dritt ta' tigdid kull sena, u bil-kera ta' LM273.12 (illum ekwivalenti

għal €636.20) fis-sena, rivedibbli ma' kull tiġdid skond l-għoli tal-ħajja.

Illi prezentement, il-kera pagabbli mill-intimati Agius lill-esponenti, fit-termini tal-liġijiet viġenti, tammonta għal €714.56 (seba' mija u erbatax-il Ewro u sitta u ħamsin ċentezmu) fis-sena.
Illi riċentement, ir-rikorrenti inkarigaw perit tal-fiduċja tagħhom sabiex taċċedi fl-appartament u tagħtihom opinjoni teknika dwar il-valur lokatizju tiegħu.

Illi wara dan, ir-rikorrenti saru jafu li dan l-appartament illum għandu valur ingenti, u valur lokatizju fis-suq kummerċjali preżenti ta' madwar sitt mitt Ewro (€600) fix-xahar, b'kollox €7200 fis-sena.

Illi minħabba d-differenza kbira bejn din il-kera perċepibbli fis-suq illum, u l-kera irriżorja li jħallsu l-intimati Agius, ir-rikorrenti avżawhom b'ittra legali tal-20 ta' Diċembru 2020, li mhumiex aktar disposti jkomplu jikrulhom dan il-fond bil-kera offruta minnhom, u talbuhom kera awmentat għal €600 fix-xahar, b'żieda annwali ta' 5% (ħamsa fil-mija).

Illi l-intimati Agius irrifjutaw din l-offerta mingħajr ma taw raġuni.

Illi l-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontoll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) iżomm lir-rikorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kirja jew li jgħollu l-kera jew li jagħmlu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, tal-appartament dekontrollat fuq imsemmi mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u għal waħda mir-raġunijiet elenkati b'mod tassattiv fl-art. 5(3)(b) tal-istess Ordinanza.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jghabbux fondi simili li nkrew ghall-istess skop wara l-1 ta' Gunju 1995. (art. 16(1) tal-Kap. 158)

Illi effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-art. 5(3)(b) tal-Kap. 158 ma hi applikabbli f'dan il-kaz; u ghalhekk l-esponenti ma jistghux jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi proprjeta' taghhom.

Illi fid-dawl tar-rifjut tal-intimati Agius li jaccettaw li jhallsu awment tal-kera, u li jiftiehmu fuq zmien determinat ghall-kiri futur ta' dan il-fond, l-esponenti huma mizmuma wkoll milli jinforzaw il-jedd taghhom li jghollu l-kera ghal wahda xierqa fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, u tal-lum.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk l-ohra li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, l-esponent jitlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha, prevja kull ordni jew provvediment iehor opportun:

(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-art. 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-kirja tal-appartament 1, 444, Theodora

Flats, Triq il-Kanun, Santa Venera, proprjeta' tar-rikorrenti, jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara l-imsemmi artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) nulli u minghajr effett legali, u/jew tiddikjara illi l-istess disposizzjoni ma tapplikax ghal din il-kirja;

(iii) taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti, inkluz billi (i) tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex obbligati jgeddu l-kirja ta' dan il-fond favur l-intimati Agius u, jekk ikun il-kaz, tipprefiggi terminu qasir u perentorju li fih l-istess intimati Agius ghandhom konsegwentement jivvakaw minn dan il-fond; u (ii) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u tal-awtrici taghhom qabilhom, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta tal-intimati Joseph u martu Marthese Agius li taqra kif isegwi:

1. 'Preliminarjament ir-rikorrenti ma ezawrewx l-azzjonijiet kollha li kellhom a dispozizzjoni qabel ma waslu sal-Qorti

Kostituzzjonali u kwindi ir-rikors ghandu jigi michud kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Preliminarjament ukoll, l-intimati konjugi Agius m'humiex illegittimi kuntraditturi tat-talbiet tar-rikorenti, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li legislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittjiet u libertajiet fundamentali talbniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ghandha tigi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

4. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirrizultaw xi danni b'rizultat ta' l-Att XXIII ta' l-1979, dawn id-danni qatt ma jistghu jigu attribwiti jew jigi mitluba mill-intimati konjugi Agius izda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens ghal danni rizultanti minn legislazzjoni ghandha tintalab mill-Istat;

5. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet suesposti, dik il-parti tat-talba rikorrenti relattivament ghall-izgumbrament ta' l-intimati konjugi Agius ma tista' qatt tintlaqa minn din l-Onorabbli Qorti billi kwistjonijiet ta' kera huma kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ir-rikorrenti ma ezawrewx l-azzjonijiet kollha li kellhom a dispozizzjoni qabel ma waslu sal-Qorti Kostituzzjonali;

6. Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet suesposti, fil-mertu, lintimati konjugi Agiusi gawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem hallsu l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predecessuri

taghhom dejjem accettaw skont id-dispozizzjonijiet tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi f'kull każ l-eccipjenti m'ghandhomx ikunu żgumbrati mil-fond de quo;

8. L-intimati konjugi Agius m'ghandhomx ibatu spejjeż.

9. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu skond il-ligi.'

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

'Illi l-lanzjanza tal-rikorrent hija fis-sens illi qiegħdin jigu vjolati d-drittijiet ghat-tgwadija tal-propjeta' taghhom kif protettati bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u d-drittijiet fondamentali protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajijiet Fondamentali;

1. Illi l-esponent qiegħed jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti;

2. Illi jingħad illi m'huwiex minnu illi l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet

ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

3. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-popjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

4. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement*".

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi

klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

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

Illi anke jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta illi huwa qieghed iġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qiegħed jirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jinghad *stante* li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimità ta' miżura msemmija fl-artikolu 5 biex imbghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

6. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici

Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrent il-kera fis-sena m'hijiex kera daqstant sproporzjonata u dan *stante* li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sid minhabba ndħil fit-tgwadija ta' ġidu, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

7. Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'hijiex perpetwa;

8. Illi l-leġislatur introduċa ukoll l-artikolu 12B. Din il-liġi teżiġi illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

9. Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u /

jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għażżminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġiżlatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfattl;

10. Illi fl-umli fehma tal-esponent l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 qiegħda tagħti rimedji lir-rikorrent li jista' jinqeda bihom biex isewwu jew ineħħu l-ksur tal-jedd fundamentali imġarrab minnu. L-esponent ukoll josserva illi dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jagħtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jagħti rimedju effettiv u aċċessibbli, kif sewwasew jitlob l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Tajjeb li jingħad li biex rimedju mogħti jitqies 'effettiv' għall-finijiet tal-artikolu 13, ma huwiex meħtieġ li jiggarantixxi ta' bilfors eżitu favorevoli għall-persuna li tista' tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju ta' bilfors jingħata minn awtorita' ġudizzjarja, sakemm tali rimedju huwa wieħed aċċessibbli u fih elementi raġonevoli li jista' jirnexxi, għaldaqstant ma hemm l-ebda leżjoni tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

11. Illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltrè, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw illi t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess,

razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

12. Illi sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, irid jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

13. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent m'huwiex gusitifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex misthoqqa;

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

15. Bl-ispejjez.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tieghu;'

Rat l-affidavits, prokuri, kuntratti, skrittura, rapport peritali *ex-parte*, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' April, 2021 Dr Aquilina kjarifikat li dan m'huwiex kaz ta' enfitewsi temporanja li gie konvertit f'kirja pero' huwa kaz ta' kirja ta' proprjeta' li hija dekontrollata. Dr Aquilina talbet ukoll li jigi nominat Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-proprjeta' Flat 1, 444, Theodora Flats, Canon Road, Santa Venera mill-1987 u b'intervalli ta' hames snin sallum u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti fl-10 ta' Awwissu, 2021 u mahluf fit-13 ta' Settembru, 2021 a fol. 76 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ntavolati nhar l-10 ta' Jannar, 2022 a fol. 99 et seq tal-process u rat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni mill-Perit Tekniku Borg Costanzi a fol. 104 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tad-29 ta' Marzu, 2022 r-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Norbert Lange noe jippremetti li r-rapprezentati minnu cioe' Jane Lillian Glover, Joseph Leonard Edward Bird, Theresa Antoinette Baker u Ingrid Theodora Everett ilkoll ulied Brian Richard Bird u Mary Margaret xebba Camilleri huma l-proprjetarji tal-fond ossia appartament numru 1, 444, Theodora Flats fi Triq il-Kanun, Santa Venera liema fond kien wiehed dekontrollat u kien inghata bi skrittura ta' kera min-nanna materna lill-intimati Agius lura fis-sena 1988;

2. Illi r-rikorrenti Norbert Lange noe jispjega li l-fond mertu tal-kawza odjerna kien gie ghandhom f'ishma ndaqs u ndivizi bejniethom mill-wirt u successjoni ta' ommhom Mary Margaret Bird xebba Camilleri li giet nieqsa fit-8 ta' Novembru, 2018. Mary Margaret Bird kienet irregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment tas-26 ta' Mejju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' fejn permezz tieghu kienet innominat bhala werrieta universali taghha lill-erbgha (4) wliedha msemmija.

Illi r-rikorrenti kienu ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Ottubru, 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech (fol. 26) fejn il-proprjeta' in kwistjoni giet deskritta bil-mod segwenti:

'c) the apartment internally numbered one (1) forming part of the block numbered four hundred and forty-four (444) named "Theodora Flats" in Cannon Road, Santa Venera, which apartment is rented out to third parties with a pre-1995 rent, having the value of two hundred and fifty thousand Euro (€250,000).'.

3. Illi da parte taghha omm ir-rikorrenti Mary Margaret Bird xebba Camilleri kienet akkwistat il-fond b'att ta' immissjoni fil-

pussess u divizjoni tal-4 ta' Mejju, 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (a fol. 19 et seq tal-process).

4. Illi r-rikorrenti jispjegaw li n-nanna materna taghhom certa Theodora Camilleri kienet kriet il-fond mertu tal-kawza odjerna lill-intimati Agius (li dak iz-zmien ma kienux mizzewgin) permezz ta' skrittura privata datata 20 ta' Settembru, 1988 ghal zmien tlett (3) snin di fermo u tlett (3) snin di rispetto bil-kera ta' Lm273.12 illum ekwivalenti ghal €636.20 fis-sena rivedibbli ma' kull tigdid skond l-gholi tal-hajja (ara skrittura a fol. 17 et seq tal-process).

5. Illi r-rikorrenti jsostnu li billi l-fond huwa wiehed dekontrollat ai termini tal-Artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) izomm lir-rikorrenti milli jirrifjutaw li jgeddu l-kirja jew li jghollu l-kera jew li jaghmlu kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kirja tal-appartament dekontrollat minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghal wahda mir-ragunijiet elenkati b'mod tassattiv fl-Artikolu 5 (3)(b) tal-istess Ordinanza. Isostnu li effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-Artikolu 5 (3)(b) tal-istess Ordinanza ma hija applikabbli f'dan il-kaz u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi proprjeta' taghhom. Isostnu li dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti istitwew din il-kawza fejn talbu fost affarijiet ohra li jigi dikjarat u deciz li l-Artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew bl-applikazzjoni tieghu ghall-kirja tal-fond in kwistjoni jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom senjatament dawk bl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 13 u 14 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li l-imsemmi Artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Djar nulli u minghajr effett legali, u/jew tiddikjara l-istess disposizzjoni bhala mhux applikabbli ghal kirja. Finalment ir-rikorrenti talbu li l-Qorti taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet u taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali billi (i) tiddikjara li r-rikorrenti m'humiex obbligati jgeddu l-kirja ta' dan il-fond favur l-intimati Agius u jekk ikun il-kaz tipprefiggi terminu li fih l-intimati Agius ghandhom jivvakaw mill-fond in kwistjoni, (ii) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi.

Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi:

Illi permezz ta' digriet tat-8 ta' April, 2021 a fol. 38 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond ossia appartament numru 1, 444, Theodora Flats fi Triq il-Kanun, Santa Venera mis-sena 1987 u kull hames snin sallum.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fl-atti nhar l-10 ta' Awwissu, 2021 u mahluf mill-istess Perit nhar it-13 ta' Settembru, 2021 (esebit a fol. 76 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport

taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli, permessi u potenzjal u sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet xi kunsiderazzjonijiet sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' mija u tletin elf ewro (€130,000) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont l-binja u l-pozizzjoni taghha. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU
		ANNWALI €
1987	1992	€1,250.00
1993	1998	€2,000.00
1999	2004	€2,850.00
2005	2010	€3,850.00
2011	2016	€4,550.00
2017	2021	€7,700.00

Il-Qorti rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti Norbert Lange noe lill-Perit Tekniku Borg Costanzi a fol. 99 et seq kif ukoll ir-risposti tal-istess Perit Tekniku a fol. 104 et seq tal-process. Il-Qorti rat ukoll li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati Agius li r-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji:

Illi l-intimati Agius preliminarjament jeccepixxu li r-rikorrenti Lange noe ma ezawrewx l-azzjonijiet kollha li kellhom a

dispozizzjoni qabel ma waslu sal-Qorti Kostituzzjonali u kwindi r-rikors ghandu jigi michud.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Artikoli 13, 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi l-Qorti dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali, l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u tal-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimati Agius qeghdin jirreferu ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti u ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghalhekk zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gjaladarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali seta' biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati Agius li m'humiex il-legittimi kontradditturi:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni taghhom l-intimati Agius jeccepixxu preliminarjament illi m'humiex il-legittimi kontradditturi ghat-

talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna, r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' konsistenti fl-appartament bin-numru 1, 444 fi Triq il-Kanun, Santa Venera u dan bi ksur tal-Artikoli 13, 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll, l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** meta kienet qieghda titratta l-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata.

> Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'

Din il-Qorti taqbel mal-insenjament suespost u tqis li m'ghandiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-hdax u t-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

<u>Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jilmentaw minn lezjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea liema artikolu jaqra kif isegwi:

> 'It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew *status* iehor.'

Dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fl-eccezjoni numru hdax (11) l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 billi m'hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Jeccepixxi wkoll li r-rikorrenti ma ndikawx fuq liema kazwali jew status huma allegatament gew diskriminati ghalhekk ma jistax ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija. Imbaghad fit-tnax (12) il-eccezzjoni jeccepixxi li sabiex ir-rikorrenti jistghu jallegaw lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom jridu jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like' u dan ghaliex mhux kull agir huwa wiehed diskriminatorju.

Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **D.H. and Others -vs- The Czech Republic** (Application nru: 57325/00) deciza fit-13 ta' Novembru, 2007 gie spjegat illi diskriminazzjoni taht il-Konvenzjoni ghandha tinftiehem bhala:

> 'The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations (see *Willis v. the United Kingdom*, no. 36042/97, §48, ECHR 2002-IV, and *Okpisz v. Germany*, no. 59140/00, §33, 25 October 2005).'.

Illi t-terminu 'similar situation' giet definita fid-decizjoni **Clift -vs- United Kingdom** (Applikazzjoni nru: 7205/07) deciza nhar it-13 ta' Lulju, 2010 bhala s-segwenti:

> 'The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no.

> 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently.'

Il-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru, 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat illi:

> 'Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justification, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated.'

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrenti Norbert Lange noe ma gabu l-ebda prova li persuna jew persuni ohra fl-istess sitwazzjoni taghhom gew trattati b'mod differenti u lanqas ma ndikaw motiv formanti l-bazi tad-diskriminazzjoni. Minn dak li rat il-Qorti tul dawn l-ahhar snin li ilha taghmel kawzi simili, minn imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta' diskriminazzjoni mas-sidien ta' proprjetajiet li jaqghu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-ligi kienet taghti

lill-inkwilini. Pjuttost setghet tikkonstata li lkoll kienu affettwati u milquta bl-istess mod. Ukoll ir-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li qed jigu trattati b'mod differenti ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn lezjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li l-aktar parti ta' rilevanza cioe' s-sub-artikolu 3 jaqra kif isegwi:

> '(3) F'dan l-artikolu, il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn.'

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fl-eccezzjoni numru hdax (11) u tnax (12) jsostni wkoll li l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija ma gietx inkwadrata taht wiehed mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jaghmel referenza s-sub-artikolu 3 tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Illi l-kaz odjern jitratta lment ta' diskriminazzjoni bhala sid ta' fond meta mqabbel ma' sidien ohra ma jinkwadra taht l-ebda

wahda mill-kwalifiki. Isegwi li ma jirrizultax vjolazzjoni skont l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-hdax (11) u tnax (12) l-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-ghaxar (10) eccezzjoni:</u>

Illi dwar l-allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jaghti rimedju lir-rikorrenti li jistghu jinqdew bih biex isewwu jew inehhu l-ksur tal-jedd fundamentali mgarrab minnhom. Dawn id-disposizzjonijiet jaghtu jedd ta' azzjoni quddiem tribunal imparzjali li jista' jaghti rimedju effettiv u accessibbli kif sewwasew jitlob l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Isostni li biex rimedju moghti jitqies effettiv ghall-finijiet tal-Artikolu 13 m'huwiex mehtieg li jiggarantixxi ta' bilfors ezitu favorevoli ghall-persuna li tinqeda bih u lanqas li dak ir-rimedju jinghata minn awtorita' gudizzjarja sakemm tali rimedju huwa wiehed accessibbli u fih elementi ragjonevoli li jista' jirnexxi.

Illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jaqra kif isegwi:

> 'Kull min ikollu mharsa d-drittijiet u libertajiet tieghu kontemplati f'din il-Konvenzjoni ghandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita nazzjonali ghalkemm dan il-ksur ikun sar minn persuni li jkun qed jagixxi f'kariga ufficjali.'

Illi fir-rigward dak eccepit mill-intimat Avukat tal-Istat il-Qorti tinnota li r-rimedji li ghalihom jaghmel referenza dahlu biss fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba bil-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-

drittijiet fundamentali. Ghalhekk ir-rimedju ndikat mill-intimat Avukat tal-Istat kien biss accessibli mir-rikorrenti mis-sena 2018 u mhux qabel b'dan li l-argument tal-intimat Avukat tal-istat jista' jigi applikat biss minn wara l-2018. Ghaldaqstant ser tilqa' limitatament l-ghaxar (10) eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tghaddi sabiex meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens konsistenti f'danni pekunjarji dan jigi limitat sas-sena 2018.

<u>Allegat ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is

of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[1]'

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

[1] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti fir-rigward tal-ewwel element:

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kienet ikkoncediet il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' kera ghal

perjodu ta' sitt (6) snin - tlieta (3) di fermo u tlieta (3) di rispetto permezz ta' skrittura privata tal-20 ta' Settembru, 1988 liema kera kienet bdiet tiddekorri mill-1 ta' Ottubru, 1988 (fol. 17). Billi l-fond kien wiehed dekontrollat ai termini tal-Artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti gew mizmuma milli jirrifjutaw li jgeddu l-kirja jew li jghollu l-kera jew li jaghmlu kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kera anke meta ghalaq iz-zmien minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghal wahda mir-ragunijiet elenkati b'mod tassattiv fl-Artikolu 5(3)(b) tal-istess Ordinanza. Effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-Artikolu 5(3)(b) ma kienet applikabbli f'dan il-kaz u ghalhekk ir-rikorrenti gew prekluzi milli jirriprendu l-pussess tal-fond imsemmi proprjeta' taghhom.

Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi f'dan ir-rigward irid jinghad li l-Istat ha hsieb li jillegisla dwar il-htigijiet socjali fil-pajjiz bl-introduzzjoni ta' ligijiet bhal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u partikolarment l-Artikolu 5 tal-istess Kap. 158 u dan sabiex jissodisfa ghan socjali legittimu billi l-ebda cittadin Malti ma jispicca bla saqaf fuq rasu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

'The Court considers that the legislation at issue in the

present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'

Ghandu jinghad izda li l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut

kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma pprovdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin u anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

iii. Jekk il-mizura zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesa (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad

f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita'.

"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 means 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... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' gie dikjarat illi:

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-

[2] Deciza nhar it-22 ta' Frar, 2005.

> għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza, li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[3] Lanqas ma jista' jigi argumentat li l-antekawza tar-rikorrenti kienet taf ghal xiex kienet diehla billi l-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diga' fis-sehh meta hija dahlet ghall-ftehim ta' kera mal-intimati Agius, dan ghaliex l-antekawza tar-rikorrenti ma setghet qatt tipprevedi li l-valur tal-proprjeta' kif ukoll ukoll il-valur lokatizzju kera kien ser

[3] Ara fost ohrajn id-decizjoni moghtija ricentament fl-ismijiet **Francis Tabone -vs- Avukat tal-Istat et** deciza fis-6 ta' April, 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

joghla daqstant tul is-snin.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz u anki l-liberazzjoni tal-kirjiet fis-sena 1995 izda biss ghal kirjiet godda, l-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (1) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

> '1) Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5(2) sa (5), tal-artikolu 7, tal-artikolu 10 u tal-artikolu 11 ta' din l-Ordinanza, ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi dar li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin (30) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta'

proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fil-premessi jispjegaw li inizjalment meta l-inkwilini kienu hadu l-fond il-kera pagabbli kienet fl-ammont ta' mitejn tlieta u sebghin lira u tnax il-centezmu tal-munita l-antika (Lm 273.12) ekwivalenti ghal sitt mija sitta u tletin Ewro u ghoxrin centezmu (€636.20) fis-sena li kienet rivedibbli ma' kull tigdid skond l-gholi tal-hajja. Ir-rikorrenti jkomplu jghidu li llum il-gurnata l-kera pagabbli hija fl-ammont ta' seba' mija u erbatax-il Ewro u sitta u hamsin centezmu (€714.56) fis-sena.

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser izzomm dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimati Agius u tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti Norbert Lange noe fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-ligi.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens, f'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

"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".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.
15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.
16. Il-Qorti żżid li:
i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).
ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Gunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ- ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	Kera dovuta f'sena	Indici ta' inflazzjoni	Total
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€ 149.06	408.16 fl-1981	€ 2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€ 200.00	549.95 fl-1996	€ 3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€ 287.67	791.02 fl-2011	€ 431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€ 298.70	821.34 fl-2013	€ 896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€ 304.86	838.39 fl-2016	€ 787.55
			Total: €7,351.00

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Agius ilhom igawdu l-fond mis-sena 1988 u cioe' erbgha u tletin (34) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Il-Qorti tqis li ghandhu jittiehed in konsiderazzjoni l-perjodu mis-sena 1994 cioe' s-sena meta skadiet il-koncessjoni u temmen li l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 u ghalhekk pprovdew aktar rimedji lir-rikorrenti

li qabel ma kienux jezistu. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jammonta komplessivament ghal dak ta' tmienja u tmenin elf erba' mija u tmien Ewro u tlieta u tletin centezmu (€88,408.33). Mill-atti mhux car kemm kienu jircievu r-rikorrenti bl-awment skont l-gholi tal-hajja ghalhekk l-Qorti applikat is-somma ta' sitt mija sitta u tletin Ewro u ghoxrin centezmu (€636.20) mill-1994 sal-2009 u kkalkulat il-kumplament tas-snin fl-ammont ta' seba' mija u erbatax il-Ewro u sitta u hamsin centezmu (€714.56) biex b'hekk fuq l-istess perijodu r-rikorrenti rcevew l-ammont komplessiv ta' sittax-il elf mija tlieta u disghin Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€16,193.41).

€ 88,408.33 - €16,193.41 = € 72,214.92

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 72,214.92 – 35%= € 46,939.70 – 20% = € 37,551.76

Ammont ta' kumpens dovut: sebgha u tletin elf hames mija u wiehed u hamsin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€ 37,551.76).

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni

suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000) hija wahda idonja u gusta fic-cirkustanzi.

Talba ghal zgumbrament:

Dwar il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament mill-fond ossia appartament bin-numru 1, 444, Theodora flats fi Triq il-Kanun, Santa Venera gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in

integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Il-Qorti tishaq illi procediment ta` x-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew

> l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.
>
> Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.
>
> L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. In oltre tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilin tieghu igawdi titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' l-Bord li Jirregola l-Kera. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-tielet talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod segwenti:

1. Tilqa' l-hdax (11) u t-tnax (12) il-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat stante li m'hemmx ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tilqa' limitatament l-ghaxar (10) eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u dan billi rrizulta li fis-sena 2018 dahlu rimedji ordinarji ulterjuri li kienu a disposizzjoni tar-rikorrenti;

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimati Agius sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-Artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-applikazzjoni tieghu ghall-kirja tal-appartament 1, 444, Theodora Flats, Triq il-Kanun, Santa Venera, proprjeta' tar-rikorrenti, jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq inghad u senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

5. Tichad it-tieni talba ghad-dikjarazzjoni tal-nullita' u bla effett l-imsemmi Artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u fir-rigward id-dikjarazzjoni li ma tapplikax ghal din il-kirja;

6. Dwar it-tielet talba tichad l-ewwel subinciz indikat bin-numru ruman (i) filwaqt li tilqa' t-tieni subinciz indikat bin-numru ruman (ii) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u tal-awtrici taghhom qabilhom, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom fl-ammont ta' erbghin elf hames mija u wiehed u hamsin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€ 40,551.76).

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluzi dawn tal-intimati konjugi Agius.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Novembru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Novembru, 2022