



**QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA
(Sede Kostituzzjonali)**

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 149/2021 MH

Illum, 4 ta’ Novembru 2022

Maria Therese sive Marthese Mifsud (K.I. 0145957M)

VS

Nazarene Gellel (K.I. 299355M), Rita Gellel (K.I. 59460M) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-12 ta’ Marzu 2021 li permezz tiegħu gie premess u mitlub -

“Tesponi bir-rispett:-

- 1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 103, Triq Azzopardi, l-Marsa illi hija akkwistat mill-eredità tal-mejta ommha Vincenza Spiteri, u liema eredità giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b’kuntratt tas-26 ta’*

Awwissu 2015, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala “Dokument A”.

- 2. Illi b'kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, hawn anness u mmarkat bhala “Dokument B”, l-fond imsemmi gie assenjat lir-rikorrenti.*
- 3. Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimati Gellel ghal dawn l-ahhar 45 sena, ossia mill-1976, versu kera mizera ta' **Lm3.00c** fis-sena.*
- 4. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185 u baqghet toghla kull tlett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sa llum ghandha kera ta' €215.00c fis-sena.*
- 5. Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*
- 6. Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimati Gellel qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€215.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*
- 7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

8. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-keraghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikunjizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*
9. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini Gellel bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumieq gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilinstante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*
10. *Illi l-livell baxx tal-kerag, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprijeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*
11. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kerag b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista jitlob li tircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*
12. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u **Lindheim and others Vs Norway nru.***

13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Meju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

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

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

15. Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievu, b'tali mod illi bid-dispozzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.**

17. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazzjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **“Ghigo vs Malta”, deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **“Fleri Soler et vs Malta”,** moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **“Franco Buttigieg & Others vs Malta” deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u “Albert**

Cassar vs Malta” deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta’ Jannar 2018.

18. Illi b’sentenza deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta’ Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b’hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta’ €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta’ Ottubru 2019 fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Generali kien dak ta’ €35,000.

19. Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta’ Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f’cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, u b’hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti saħansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jhallas lir-rikorrenti kera ta’ sebgha mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza

sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

20. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahsitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Gellel mill-fond de quo.*

GHALDAQSTANT *ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:*

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Nazarene Gellel (K.I. 299355M) u Rita Gellel (K.I. 59460M) ghall-fond 103, Triq Azzopardi, l-Marsa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz u partikolarment l-izgumbrament tal-intimati Gellel mill-fond de quo.*

- (II) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.
- (III) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.
- (IV) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tal-4 ta' Mejju 2021¹ li permezz tagħha tressqu s-segwenți eċċezzjonijiet –

1. "Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandha tressaq provi tajba biżżejjed dwar it-titolu li allegatament qed tgawdi fuq il-fond in mertu ossia '103, Triq Azzopardi l-Marsa';

¹ Fol 32 et seq

2. Illi fuq linea preliminari jeħtieġ ukoll li r-rikorernti tressaq provi tajba biżżejjed li juru kif l-kirja in mertu hija tassew sogġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**;

3. Illi fil-mertu u dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda fl-intier tagħhom peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn taħt elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kienu l-antecessuri fit-titolu tar-rikorrenti stess li liberament u konxjament ikkuntrattaw kirja mal-antecessuri fit-titolu tal-intimata meta suppost kienu jafu sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova li l-antecessuri fit-titolu tagħha kienu 'kostretti' li jikru l-fond lill-antecessuri fit-titolu tal-intimata. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi haġa li giet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-antecessuri fit-titolu tar-rikorrenti li aċċettaw li jidhlu f'dak l-għamla ta' kuntratt;

5. F'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu originali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-

terminu originali tal-kirja, inkluż l-ammont miżeru ta' tlett liri Maltin (Lm3.00) fis-sena huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-principju fundamentali ta' pacta sunt servanda;

6. *Lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li r-rikorrenti ma kinitx sid tal-fond in mertu u cioè għal dak iż-żmien li r-rikorrenti ma kellha l-ebda jedd fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għall-kirja protetta;*

7. *Bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu originali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti seta' beda jkollha jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx mittiefsa;*

8. *Fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex il-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta bħala ligijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda haġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)."*

F' kull każ, l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jipprovdi wkoll li ebda haġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja.

Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

9. Illi fit-tieni lok u sa fejn ir-rikorrenti qed tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

Il-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jzommu bilanċ ġust u

ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

Illi għalhekk l-anqas hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kerja, jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u konsegwentement l-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat. Illi hawnhekk tajjeb li jingieb għall-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li mill-Att ta' Diviżjoni (Dokument B) jirriżulta li l-ammont tal-kerja huwa dak ta' €400.00 fis-sena u mhux €215.00 fis-sena kif dikjarat fil-premessi tar-rikors kostituzzjonali. Inoltre minn dak l-Att ta' Diviżjoni jidher ukoll li l-valur tal-propjetà tar-rikorrenti huwa konsiderevolment baxx meta mqabbel ma propjetà oħra f'Malta. Dan għaliex fil-15 ta' Frar 2018, ir-rikorrenti minn jeddha ddikjarat li l-valur tal-fond in mertu kien dak ta' €30,000.00 biss. Ma tistax ir-rikorrenti tippretendi li l-fond għandu valur baxx għal fini ta' dikjarazzjonijiet għal skop ta' tassazzjoni, imbagħad fl-istess waqt tilmenta li l-ammont ta' kerja huwa sproporzjonat meta mqabbel mal-valur tal-fond.

11. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tallega li ġew lezi d-drittijiet fundamentali tagħha abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jehtieg li ttiprova li saret diskriminazzjoni magħha fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ta' min jgħid ukoll li minkejja li qed jintalab li jinstab ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, fl-istess waqt ir-rikorrenti naqset għal kollox milli tissostanzja din it-talba fil-premessi tar-rikors kostituzzjonali in mertu;

12. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

13. F'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza nostrana, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-fora addattata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiċhad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;”

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat tat-13 ta' Lulju 2021² li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

² Fol 35 et seq

“15. Illi bla hsara ghal dak gia ecceppit, mal-migja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti ma tistax izjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b’mod proporzjonat. Bis-sahha ta’ dan l-artikolu, r-rikorrenti tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrid it-2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f’dan il-kaz. F’kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta’ hwejjgu, jigbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih fis-suq. Illi b’zieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma haqqhomx protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentament u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokjkupaw l-fond in mertu bis-sahha Kapitolu 69 tal-ligijiet ta’ Malta, din l-Onorabbli Qorti m’ghandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti lanqas m’ghandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta’ bejn il-partijiet. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti lanqas ma ghandha tghaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistghux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;”

Rat li l-inkwilini ntimati Nazarene u Rita Gellel ma pprezentaw ebda risposta minkejja li gew debitament notifikati bl-atti tal-kawza.

Rat il-provi mressqa.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Michael Lanfranco dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni mill-1976 sal-2021b'intervalli ta' hames snin³.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża thalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti hija sid tal-fond 103, Triq Azzopardi, l-Marsa li ilu mikri lill-intimati Gellel sa mill-1976. L-ilment tagħha huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-intimati Gellel bit-thaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti stante li fil-fehma tagħha dawn ma jilhqax bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni"), u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll u bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija talbet rimedji effettivi għal tali leżjoni inkluż il-ħlas ta' kumpens mill-Avukat tal-Istat.

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat irrespinga l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

³ Fol 38 et seq

A. PROVI

Mill-atti jirrizulta li –

1. **Ir-rikorrenti Maria Theresa Mifsud** ipprezentat affidavit⁴ fejn fost oħrajn tat dettalji dwar il-provenjenza tal-fond in kwistjoni u spjegat ukoll ir-ragunijiet li wassluha sabiex tressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Hija saħqet li għandha tircievi kumpens adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta'. Hija rrispondiet domandi in kontro-eżami⁵;

2. Xehdet **l-intimata Rita Gellel** fejn wiegħbet għal domandi marbuta mal-kirja tal-fond⁶;

3. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Michael Lanfranco**⁷ spjega l-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post waqt l-aċċess li għamel fil-post fit-23 ta' Lulju 2021. Il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuħ fil-perjodu bejn is-sena 1976 u l-2021 ġie stmat hekk –

1976 - €248

1981 - €395

1986 - €406

1991 - €586

1996 - €980

⁴ Fol 7 et seq

⁵ Fol 51

⁶ Fol 54 et seq

⁷ Fol 38 et seq

2001 - €1,332

2006 - €2,334

2011 – €2,178

2016 – €2,929

2021 - €3,840

Ma saritx eskussjoni tal-perit Lanfranco.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.”

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**⁸ -

“Fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża “Calleja vs Mifsud”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest

⁸ Rik 988/08

mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta' prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod legġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta' Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001 ; "**Attard vs Tedesco et**" - Qorti tal-Appell – 1 ta' Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell'arte espress* mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha ta' ċirkostanzi, irragonevoli" – ("*Bugeja et vs Muscat et*" – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod legġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabba apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Michael Lanfranco fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawha bħala li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara sabiex turi t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni.

Fl-ewwel lok, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, pero xorta tibqa' ripetutament tingħata din l-eċċezzjoni, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhumiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

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 wiehed ikun f`qagħda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku 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 wiehed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` haddieħor. 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 gabet prova dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni kemm fix-xhieda ġuramentata tagħha kif ukoll permezz ta` provi dokumentarji senjatament il-kuntratt ta` diviżjoni tal-15 ta` Frar 2018⁹ li bih il-fond ġie assenjat lilha wara l-mewt ta` ommha li ġiet denunzjata fis-26 t`Awwissu 2015¹⁰.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrent.

L-Avukat tal-Istat stess irrikonoxxa din il-prova fl-għeluq tal-kawża tant li rtira din l-eċċezzjoni¹¹.

⁹ Fol 11 et seq

¹⁰ Fol 10 et seq

¹¹ Fol 98

2. **Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat** jirrileva li r-rikorrenti trid tressaq provi tajba biżżejjed biex turi kif il-kirja hija tassew soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kif ammess mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet finali tiegħu, din il-prova tressqet ampjament fil-kors tal-kawża nkluż bil-produzzjoni tal-kotba tal-kera relattivi. Għal din ir-raġuni l-Avukat tal-Istat rtira wkoll din l-eċċezzjoni¹².

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

3. **Fir-raba' eċċezzjoni** l-Avukat tal-Istat jargumenta li jekk il-kuntratt tal-kera seħħ wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allura l-ftehim lokatizju għandu jitqies bħala wieħed volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli.

Il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-kirja lill-intimati Gellel seħħet wara u ċioe' fl-1976.

Madankollu, dan ma jfissirx li r-rikorrenti ma tistax tressaq ilmenti ta' natura kostituzzjonali. Anke dan il-punt gie diversi drabi dibattut u rigettat mill-qrati nostrali.

¹² Fol 98

Kif inghad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et deciż fil-11 ta' Lulju 2016**¹³ fil-kuntest ta' principji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

“Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu għa dahlu fis-seħħ l-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidhlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidhlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun iġħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwizizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar [“Kap. 125”] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, dahlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fundamentali.”

Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et deciż fit-30 ta' Mejju 2018**¹⁴ kompla hekk -

¹³ Rik Kost 25/13

¹⁴ Rik 51/16

“Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmit il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta’ nuqqas ta’ ghazla kienet tezisti f’Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f’diversi sentenza ta’dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b’mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fundamentali.”

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ *Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et deċiż fit-2 ta’ Marzu 2018*¹⁵ -

*“Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwizizzjonat meta tawh b’ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwizizzjonati u għalhekk it-tehdida ta’ rekwizizzjoni ta’ dan il-fond ukoll kienet wahda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta’ *Rose Borg*, ir-raguni ewlenija jekk mhux ukoll wahdanija għala l-atturi dahlu f’kuntratt ta’ enfitewsi kienet sabiex jehilsu l-proprjeta tagħhom mill-probabilita qawwija aktar milli mill-possibilita li dik ilproprjeta tintlaqat b’ordni ta’ rekwizizzjoni bħal ma digà kienu ntlaktu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.*

*12. Għal din ir-raguni ma jistax jinghad illi l-atturi kellhom ghazla hielsa meta dahlu fil-kuntratt ta’ enfitewsi fit-3 ta’ Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta *Borg*, u ma jistghux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt gab*

¹⁵ Rik 91/13

miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-keru u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri.”

Inoltre fil-każ Joseph Zammit vs Lorenza sive Laura Calleja et deċiż fil-21 ta' Lulju 2020 -

“Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-keru. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jgibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta giet ippromulgata l-liġi, sfaqqax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni.”

Għaldaqstant, u fid-dawl tal-prinċipji suesposti l-Qorti tqis li l-predeċessur tar-rikorrenti ma setgħetx titqies li għamlet din l-“għażla” li tidhol fil-kuntratt ta' keru b'mod ħieles u liberali.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sejra għalhekk tiġi miċhuda.

4. **Fis-sitt eċċezzjoni** mbagħad l-Avukat tal-Istat ikompli jgħid li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar ksur ta' drittijiet fundamentali għal dawk il-perjodi li fihom ma kinitx sid tal-fond u ċioe' għal dak iż-żmien li hija ma kellha ebda jedd fuq il-fond li jidher li kien u għadu soġġett għal kirja protetta.

Mill-provi jirriżulta li l-kirja in kwistjoni bdiet mill-1976 filwaqt li r-rikorrenti ġiet assenjata l-fond mertu tal-kawża fi Frar 2018 wara li saret diviżjoni tal-proprjeta' provenjenti mill-wirt ta' ommha.

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-ġurisprudenza in materja mhijiex uniformi.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'¹⁶ u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidhol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe riżarċiment għandu jkopri l-perjodu anteedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti¹⁷.

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż **fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

¹⁶ **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

¹⁷ **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

“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.”

Dan ir-raġunament reġa’ ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deciz fl-4 ta’ Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

“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 jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta’ drittijiet fundamentali li huma ta’ natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jiformaw il-bażi 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-qradi domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess legittimu 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."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi respinta.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba tagħha ir-rikorrenti qed titlob lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qed jinkisrulha id-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

1. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjeta` ta` kull xorta li tkun ma għandu jittiehed pussess tagħha b`mod obligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta` u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tizgura lil kull parti fi proċeduri f' dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni b'hal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f' Malta:

Iżda f'kazijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhiru xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitharsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obligatorju; u f'kull każ b'hal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jithallas skont hekk.

(2) Ebda haġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew hdim ta' xi liġi safejn tipprovd i għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –

(a) bi hlas ta' xi taxa, rata jew drittijiet;

(b) b'hal penali għal, jew b'hal konsegwenza ta', ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta' htija ta' reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta' tneħħija tal-proprjetà barra minn jew għewwa Malta bi ksur ta' xi liġi;

(d) b'hal tehid ta' kampjun għall-finijiet ta' xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f'animal meta jiġi misjub f'art haddiehor jew mitluf;

(f) b'hal incidental għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, plegġ jew kuntratt iehor;

(g) b'hal l-għoti jew l-amministrazzjoni ta' proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta' persuni dikjarati falluti b'sentenza jew xort'oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta' moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta' stralc jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minhabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwizittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew hdim ta` xi liġi safejn tippovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew hdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.”

Fl-eċċezzjoni numru 8 tal-Avukat tal-Istat jingħad li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli minhabba dak li jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**.

L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li -

“Ebda haġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f` dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittiehed 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` jittiehed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni.”

Inġhad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta’ Ġunju 2020 –**

“Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ

minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minhabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugh propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

*Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et** (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-*

“L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża “Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et” (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża “Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet” fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f’Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purché` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubbju wkoll li l-imsemmija liġi giet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprijazzjoni meritu

ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imhaddma xi amending provisions li jaqgħu taht l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-kaz, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imhaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-dispożizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li giet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88.”

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taht xi wiehed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-legislatur għamilha cara illi għal kirja li kienet fis-seħh qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħh qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħh bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-legislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` zidiet fil-quantum tal-kirja waqt li gie ffissat ammont bhala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-legislatur ma poġġiex fis-seħh kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taht il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taht l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi

tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistharreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta.”

Il-Qorti tagħmel tagħha dawn il-konklużjonijiet.

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali **sejrin jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrent limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għalhekk l-eċċezzjoni numru tmienja tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa’.

2. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

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

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pjeni.”*

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed legittimu; u (c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-ġhan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017 il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

“Huwa magħruf li l-Istat għandu margni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta` Spadea and Scalabino vs Italy deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

“The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . . There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued.”

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprietà, għandu jkun sodisfatt ir-reqwiżit tal-proporzjonalità.

*Fis-sentenza ta` **Amato Gauci vs Malta** (op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

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

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

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

59. *Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities*

must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

.... "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

*Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` **Saliba et vs Malta** :-*

*" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era.....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see **Amato Gauci**, cited above, 60)."*

Fil-każ ta` Zammit & Attard Cassar vs Malta li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermt il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

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

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deciz fit-30 ta' Jannar 2018 -**

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

(a) Whether there was an interference

44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see *Lacz v. Poland*, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (*ibid.*).

45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant’s lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts’ refusals of the applicants’ demands, despite the applicants’ knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the

measure (see *Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal*, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

46. Subsequently, in *R & L, s.r.o. and Others* (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (*ibid.*, § 106).

47. In the more recent *Zammit and Attard Cassar* (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies,

which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent

themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see *Zammit and Attard Cassar*, cited above, § 50).

49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see *Zammit and Attard Cassar*, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see *Hutten-Czapska v. Poland* [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; *Bittó and Others v. Slovakia*, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and *R & L, s.r.o. and Others*, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a “legitimate aim in the general interest”

51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in *Amato Gauci* (cited above, § 53-54).

52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore “lawful” within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

53. 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*, cited above, § 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.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

54. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).

55. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis

mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina,

and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, *Apap Bologna v. Malta*, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed “derisory” as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that 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. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see *Amato Gauci*, cited above, § 62).

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

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

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

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li johloq mekkanizmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jgħorr ir-responsabbiltà' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija l-proprjeta' tagħha partikolarment in kwantu l-leġislatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-*quantum* li l-istess rikorrent jista' jirċievu bħala kera. Huwa minnu li kien hemm

xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi fosthom tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, iżda meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi u dan kif jirrizulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit Lanfranco u l-kera li effettivament ilha snin titħallas mill-intimati Gellel.

Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020 il-Qorti nfatti qalet hekk-

“Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirrizulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dhul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

*Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` **Anthony Aquilina vs Malta** l-ECtHR irrimarkat illi : “the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position”.*

Fil-każ ta` **Zammit and Attard Cassar v Malta** (op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-

“While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent

is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded.”

Fil-każ ta` Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-

“Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jippreservu l-pussess tal-fond tagħhom.”

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitekellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jingarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolwew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jgħorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv.”

Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq hieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrent jista' jirċievi mingħand l-inkwilini ntimati. Kif diġa' ngħad ripetutamente fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera stabbilita mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq hieles tal-proprjeta'.

Fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b'intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-posittiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69."

Dan kollu jfisser li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn għab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerna, l-istess b'hal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħha, spiċċat iġġorr piż sproporzjonat u ngust fuqha peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħha min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera

permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kien ilha ssofri r-rikorrenti u l-antekawża tagħha fit-tgawdija tal-proprjeta' mertu tal-kawża għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħh dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilhqqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u għalhekk minn dik id-data l-quddiem ma hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, liema fattur ser jittiehed in konsiderazzjoni għal fini ta' rimedju jekk jintlaqghu it-talbiet tar-rikorrenti.

Fid-dawl tas-suespost l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69 bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021.

In vista tas-suespost l-eċċezzjonijiet numru sebgha, disgha u ghaxra sejrjn tal-Avukat tal-Istat ser jiġu miċhuda.

Għall-istess raġunijiet, ser jintlaqghu l-eċċezzjonijiet numru hmistax u sittax tar-risposta ulterjuri tal-istess Avukat tal-Istat marbuta mal-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Att XXIV tal-2021.

3. L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assicurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess,

razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, origini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.”

Jiġi nnutat fl-ewwel lok li r-rikorrenti ma għabet ebda prova biex tissustanzja din l-allegazzjoni.

Fi kwalunkwe każ Il-Qorti ma ssibx li din it-talba hija ġustifikata. Kull tqabbil għal fini ta' diskriminazzjoni jrid isir fil-kuntest ta' *'like with like'* u ma jirriżultax mill-provi mressqa li r-rikorrenti giet trattata b'mod differenti minn sidien oħra fl-istess kategorija tagħha.

Fil-każ **Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-1 ta' Lulju 2020** il-Qorti qalet hekk –

Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti ma għabu l-ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'posizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, il-proprjetarji kollha li għandhom proprjetà soġġetta għall-kirja li saret qabel l-1995, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Fil-każ ċitat ta' Amato Gauci vs. Malta, il-Qorti ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

“The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to “the enjoyment of the rights and freedoms” safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not

presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

*The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. **The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies**¹⁸.*

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

¹⁸ Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

F'dan il-każ il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-legislatur kienet li tiġi stabbilita cut-off date minn meta gie deċiż li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni. L-imsemmija data giet stabbilita mil-legislatur bħala d-data minn meta kellhom jidhlu fis-sehħ uħud mill-emendi proposti għal-ligijiet tal-kerà, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni."

Il-Qorti m'għandhiex x'izzid ma' dawn il-kunsiderazzjonijiet li tagħmilhom tagħha u kwindi l-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tiġi respinta safejn tirrigwarda l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

L-eċċezzjoni numru hdax tal-Avukat tal-Istat sejra tintlaqa'.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li r-rimedju adegwat li għandu jingħata huwa kumpens pekunarju u non-pekunarju, liema kumpens għandu jagħmel għalih l-Avukat tal-Istat.

Fir-rigward ta' kwalunkwe pretensjoni oħra nkluż ordni ta' żgumbrament, il-Qorti tqis li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju u ċioe' l-Bord li Jirregola l-Kera.

Sejra għalhekk tintlaqa' t-tlettax il-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

D. RIMEDJU

Fil-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, hija qed jitlob kumpens mill-Avukat tal-Istat biex jagħmel tajjeb għall-leżjoni sofferta, liema kumpens ser jiġi akkordat kif ser jingħad.

Il-Qorti tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

*“Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-grati ordinarji (ara : QK : **Philip Grech pro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ; **Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

*Fid-deċiżjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-“rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa.”*

Dan premiss, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.

*Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et** (op. cit.)*

Il-Qorti qalet hekk : -

“Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti Iginio Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal lezjoni ta` dritt fundamentali 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 każ għandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).

Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond.”

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu nJORATI għall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-

quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.”

*Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u cioè` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK : **Angela sive Gina Balzan v. LOnorevoli Prim Ministru** : op. cit. ; **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** : op. cit. ; **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** : op. cit. ; **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** : PA/GK : op cit ; **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** : PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 : **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et** ; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 : **Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et**) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 : **Cassar vs Malta** : Application 50570/13]*

Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jgħib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li

wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta' kumpens ġust għall-leżjoni subita.

*Fis-sentenza li tat fil-31 ta' Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et il-Qorti Kostituzzjoni** rrilevat:*

“25. F'materja ta' kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwentii prinċipji:

“The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference.” [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004].”

Il-Qorti tirrileva wkoll li la fil-każ odjern il-ksur ta' drittijiet fundamentali nstab a bażi tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, il-kumpens ser jingħata b'effett mill-1987. Kif ingħad fil-każ **Tabib Dottor Martin Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-12 ta' Lulju 2022** -

“Ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni l-perjodu qabel it-30 t' April 1987 dwar ksur Konvenzjonali. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond fil-1976. Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa mis-sena 1987. Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.”

Il-Qorti Kostituzzjonali ukoll qalet hekk fil-każ **Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et deċiż fit-30 ta' Marzu 2022** -

“10. Fl-appell principali l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta akkordat kumpens b’effett mis-sena 1975. Isostni li lmenti taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistghu jsiru biss b’effett mit-30 ta’ April 1987, u dan skont l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta. Jgħid li għalhekk mill-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti għandha titnaqqas is-somma ta’ €2,010 li tirrappreżenta nofs il-valur lokatizzju għas-snin bejn l-1975 u d-29 ta’ April 1987.

11. L-attriċi tirribatti li għandha r-riservi tagħha dwar dan l-argument tal-Avukat tal-Istat għaliex Malta saret firmatarja tal-Konvenzjoni Ewropea fl-1 ta’ Jannar 1965 u l-fatt li d-dritt ta’ petizzjoni individwali quddiem il-Qorti Ewropea ngħata b’effett mill-1987 ma jfissirx li l-prinċipju stabbilit f’dik il-Konvenzjoni ma kellhomx jibdew japplikaw mill-1965. Targumenta li fi kwalunkwe każ il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti huwa anqas mill-medja li tagħti l-Qorti Kostituzzjonali, partikolarment ai termini ta’ dak stabbilit fis-sentenza ta’ *Cauchi v. Malta*, deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta’ Marzu 2021. Tgħid li l-kalkoli magħmula mill-Avukat tal-Istat huma żbaljati, għaliex it-telf soffert minnha bejn l-1987 u l-2020 huwa fl-ammont ta’ €55,449.49, u għalhekk 50% ta’ dan jammonta għal €27,724.84. Isostni li peress li dan l-ammont diġa` jeċċedi dak akkordat mill-ewwel Qorti, u peress li lanqas biss gie akkordat kumpens non-pekunarju, m’hemm l-ebda raġuni għalfejn il-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti għandu jitnaqqas.

(.....)

15. Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum il-Qorti hija tal-fehma li għandhom jittieħdu diversi konsiderazzjonijiet għal fini ta' kumpens primarjament li -

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jiġihallas attwalment lir-rikorrenti u dik li setgħet tirċievi skont is-suq ħieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

2. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu fih matul is-snin u l-perjodu li kienu ilhom ibatu sproporzjon fid-drittijiet tagħhom;

3. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin, sa qabel ma ntroduċa l-Att XXIV tal-2021, baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legiſlattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

*“Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f’dawn it-tip ta’ każijiet issegwi l-kriterji ta’ komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEEDB, 25/03/2021). F’din is-sentenza gie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta’ ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan legittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittiehed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jzommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.”*

Madankollu f’ sentenzi aktar riċenti qed isir tnaqqis ta’ 35% flok 30% b’rabta mal-għan legittimu tal-liġi, kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-15 ta’ Lulju 2022** -

*“Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta’ Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista’ jonqos b’xi 30% minħabba l-għan legittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti¹⁹ fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess generali. Żiedet tgħid illi m’għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista’ jkollu konsegwenza biss fil-każ ta’ kumpens non-pekunjarju.*

¹⁹ **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021

(Fost sentenzi oħra li segwew l-istess linja – **Rita Falzon vs Joseph Spiteri et deciża fl-14 ta’ Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deciża fl-14 ta’ Lulju 2022**)

Fil-każ odjern, jirrizulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Michael Lanfranco li t-total tal-kera annwali li r-rikorrenti setgħet tirċievi skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 huwa hekk -

1987 sal-1990 - €406 x 4 = €1,624

1991 sal-1995 - €586 x 5 = €2,930

1996 sal-2000 - €980 x 5 = €4,900

2001 sal-2005 - €1,332 x 5 = €6,660

2006 sal-2010 - €2,334 x 5 = €11,670

2011 sal-2015 - €2,178 x 5 = €10,890

2016 sal-2020 – €2,929 x 5 = €14,645

2021 - €3,840

TOTAL - €57,159.00

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 35% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi mpunjata u cioè tnaqqis ta’ €20,005.65. Mela s-somma issa hija ta’ €37,153.35. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €37,153.35 huwa €7,430.67. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €29,722.68.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€2,972.26) li jkopri l-*maintenance*/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021, manutenzjoni li żgħur tmur għal benefiċċju tal-fond *de quo* u fl-aħħar mill-aħħar għal sidu; għalhekk is-somma issa hija ta' €26,750.42.

Minn din is-somma ta' €26,750.42 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċeviet bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Ġew preżentati kopja tal-irċevuti tal-kera²⁰ li, għalkemm ma jkoprux is-snin kollha tal-kirja, minnhom jistgħu jinħadmu l-kalkoli tal-ħlas tal-kera mill-1987 sal-2021 –

Mill-1987 sal-2009 - €32.70 fis-sena = €719.40

Mill-2010 sal-2015 - €185 fis-sena = €925

Mill-2016 sal-2018 - €200 fis-sena = €600

Mill-2019 sal-2021 - €215 fis-sena = €645

TOTAL - €2,889.40

Jirrizulta għalhekk li s-somma li għandhom jithallsu r-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €23,861.02.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunarju.

²⁰ Fol 56 et seq

Dan il-kumpens ghandu jaghmel tajjeb ghalih l-Avukat tal-Istat.

Fiċ-ċirkustanzi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sejrni jigu respinti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

- 1. Tastiġni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjoni numru tmienja, hdx. Tlettax, hmistax u sittax u tichad ir-raba', is-sitt, is-sebgha, id-disgha u l-ghaxar eċċezzjoni;**
- 2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li bit-thaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti hija sofriet u qed issofri ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69 bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u tiddikjara wkoll li r-rimedju għandu jkun kumpens pekunarju u non-pekunarju filwaqt li tichad il-bqija tat-talba;**
- 3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti kawża tal-ksur ta' drittijiet fundamentali msemmija, u tillikwida l-kumpens**

globali ta' hamsa u ghoxrin elf tmien mija u wiehed u sittin Ewro u żewġ ċenteżmi (€25,861.02) in kwantu għal u tlieta u ghoxrin elf tmien mija u wiehed u sittin Ewro u żewġ ċenteżmi (€23,861.02) bhala danni pekunarji u in kwantu għal elfejn Ewro (€2,000) bhala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat ihallas tali kumpens lir-rikorrent;

4. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imghaxijiet legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imhalled

Victor Deguara

Dep. Reg.