



QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 281/20 MH

Illum, 4 ta’ Novembru 2022

Anna Mercieca (K.I. 855953M)

vs

**Carmel Zerafa (K.I. 517750M), Maria Assunta Zerafa (K.I. 897750M) u l-
Avukat tal-Istat**

Il-Qorti:

**Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Anna Mercieca tal-25 ta’
Novembru 2020 li permezz tiegħu gie premess u mitlub -**

“Tesponi bir-rispett:-

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 34/35, **Triq San Frangisk, Hamrun**, li hija wirtet minghand Antonia Attard b'testament tat-3 ta' Marzu 1983 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza flimkien mas-sitt hutha u skond kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**", il-fond in kwistjoni gie assenjat lilha.
2. Illi l-imsemmija Antonia Attard mietet fit-12 ta' Novembru 1992 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument B**".
3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"**Dokument C**" hawn anness.
4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil omm l-intimata Maria Assunta Zerafa, ghal dawn l-ahhar cirka tmenin (80) sena bil-kera miżera ta' **Lm10.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia Antonia Attard u llum bil-kera ta' **€300.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.
5. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Zerafa qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€300.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.
6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu 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-disposizzjonijiet 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.
7. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.
8. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimate Zerafa bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u daww tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju 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.

9. Illi l-livell baxx tal-keru, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', 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 daww tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.
10. Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-keru b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitolb li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
11. 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' Mejju 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.**
12. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri 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.**
13. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-keru huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta' tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-keru 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 mhux 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).**

14. 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.
15. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, 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.
16. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni 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 bil-mezzi 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.**
17. 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-sug, 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 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

18. 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-Onorabli 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 sahsitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jinghata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jhallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti
19. 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 tagħmel din l-Onorabli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimata Rita Attard mill-fond de quo.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premissi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'għandhiex:

- (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 qieghdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmel Zerafa (K.I. 517750M) u Maria Assunta Zerafa (K.I. 897750M) għall-fond 34/35, Triq San Frangisk, Hamrun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), 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 jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

- (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 u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-keru pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokattizzju 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 mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tat-18 ta' Frar 2021¹** li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

“Jesponi bir-rispett:

1. *ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti ghandha ggib prova sodisfacenti tat-titolu tagħha għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawza sabiex turi illi hija s-sid tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur;*
2. *ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksruha id-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;*
3. *ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanzanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-keru, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

¹ Fol 43 et seq

4. *ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċhuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
5. *ILLI peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirriveva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*
6. *ILLI, il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jiproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux legittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*
7. *ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi hadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*
8. *ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali legittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed għandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonoxxiet li: “State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.” Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: “Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista'*

jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles.”;

9. *ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux għalihom;*
10. *ILLI jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*
11. *ILLI, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond gie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u hadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha setgħu jagħzlu dak iż-żmien, bħal ibiġħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*
12. *ILLI, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippublikata l-White paper li ggħib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*
13. *ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli Kostituzzjonali u, jew Konvenzjonali;*

14. GHALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiċhad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat ir-risposta tal-intimati Carmel Zerafa u Maria Assunta Zerafa tat-8 ta' Ġunju 2021² permezz ta' liema ssollevaw dawn l-eċċezzjonijiet –

“Jesponu bir-rispett:

Ill i l-esponenti huma l-inkwilini tal-fond 34/35, Triq San Frangisk, Hmrun,

Ill i preliminarjament, l-esponenti ma humiex il-legittimi kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi ma jistax jigi dikjarat li cittadin privat b'xi mod qed jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropea u dan ghaliex huma la kellhom u lanqas ghandhom poter legislattiv u certament huma ma jistghux jinzammu responsabbli ghal danni jew hlas ta' kumpens lir-rikorrentigaladarba ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrent u l-agir tal-esponenti;

Ill i bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, il-premessi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwent i ragunijiet;

² Fol 56 et seq

Ill minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-azzjoni mressqa mir-rikorrenti m'hemmx talba sabiex id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta u l-Att X tas-sena 2009 jigu ddikjarati li mhumiex in konformita` mal-Kostituzzjoni ta' Malta u mal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk ir-rikorrenti jonqos milli jattakka l-validita` tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tas-sena 2009.

Ill minghajr pregudizzju ghas-suespost, u limitatament ghal dak li jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, din l-Onorabli Qorti m'ghandiex is-setgha f'din il-procedura li tordna l-izgumbrament tal-esponenti mil-fond mertu tal-kawza kif del resto diga ppronunzjaw ruhhom il-Qrati nostrani f'diversi sentenzi taghhom dwar mertu tal-kawza kif del resto diga ppronunzjaw ruhhom il-Qrati nostrani f'diversi sentenzi taghhom dwar mertu simili u ghalhekk tali talba qatt ma tista tigi milqugha fil-konfront tal-esponenti;

Ill minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esposnenti qeghdin jokkupaw l-fond taht titolu validu fil-ligi u il-keru dovuta dejjem thallset bil-modalita maqbula u dik mitluba infatti ir-rikorrenti jircievu kera ghal fond mertu liema kera tikkostitwixxi fair rent u ghalhekk in linea mal-gurisprudenza tal-Qrati nostrani, ir-rikorrenti ma jistghux isostnu li qed jigi lezi xi drittijiet taghhom kif vantat minnhom fir-rikors promotur;

Ill l-esponenti assiguraw li jottempraw ruhhom ma dak li tghid il-ligi u cioe' mal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jinghad li l-esponenti agixxew hazin u/jew mhux in linea ma dak li tghid il-ligi;

Illi minghajr pregudizzju ghasuespost, l-esponenti m'ghandhomx ibghatu l-ispejjes konnessi ma dawn il-proceduri stante li l-istess esponenti ma jistghux ikunu kkastigati ghax ottempraw ruhhom ma ordni legittima tal-ligi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez”

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat tal-24 ta' Diċembru 2021³ li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

“Jesponi bir-rispett:

Illi matul l-aħħar seduta iddatata 26 ta' Novembru 2021, l-esponent talab u ngħata l-awtorizzazzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri in vista tal-emedi riċenti fil-ligi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021;

Illi l-eċċezzjonijiet ulterjuri illi l-esponent jixtieq iressaq huma s-segweni:

- 1. Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' hwejġu, jiġbed lejha ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

³ Fol 85 et seq

2. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.”*

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat **ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi** dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni mill-1967 sal- 2020⁴.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti hija sid tal-fond 34/35, Triq San Frangisk, Hamrun li kien ilu jiġi mikri lill-omm l-intimata Maria Assunta Zerafa għal circa 80 sena. L-ilment tar-rikorrenti huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bit-tħaddim 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-

⁴ Fol 63 et seq

fehma tagħha dawn ma jilhqax bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorreni jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Hija talbet rimedji effettivi għal tali leżjoni inkluż il-hlas ta' kumpens mill-Avukat tal-Istat.

Minn naħa tagħhom l-intimati rrespingew il-pretensjonijiet tar-rikorreni bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Jigi sottolineat li għalkemm fil-premessi tagħha r-rikorreni rreferiet ukoll għal artikoli oħra tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni li fil-fehma tagħha ġew miksura, hija ma nkludiethomx fit-talbiet fir-rikors promotur u għalhekk il-Qorti mhijiex ser tiegħu konjizzjoni tagħhom. Fiċ-ċirkustanzi ser **tastjeni wkoll milli tiegħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni numru tlethax tal-intimat Avukat tal-Istat.**

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorreni Anna Mercieca** ipprezentat affidavit⁵ 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 tirċievi kumpens adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta';

⁵ Fol 33 et seq

2. **L-inkwilini ntimati** xehdu li⁶ Maria Assunta Zerafa twieldet u dejjem għexet fil-fond in kwistjoni u meta hi u l-intimat Carmelo Zerafa żżewġu baqgħu jgħixu hemm u qatt ma telqu. Huma kienu jhallsu l-kera lil Sally, oħt ir-rikorrenti Anna Mercieca.

3. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi**⁷ spjegat il-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post waqt l-aċċess li għamlet fil-post fid-29 ta' Lulju 2021. Il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuħ fil-perjodu bejn is-sena 1967 u l-2020 gie stmat hekk –

1967 sal-1972 - €300

1973 sal-1978 - €400

1979 sal-1984 - €550

1985 sal-1990 - €900

1991 sal-1996 - €1,500

1997 sal-2002 - €2,500

2003 sal-2008 - €3,500

2009 sal-2014 - €5,100

2015 sal-2020 - €6,200

Il-perit Borg Costanzi wiegħbet domandi in eskussjoni li sarulha.

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

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

⁶ Fol 98 et seq

⁷ Fol 64 et seq

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 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-

⁸ Rik 988/08

opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet 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` Diċembru 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-kumplex kollha taċ-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 mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rrizulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha li jirriżultawliha bħala li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeciedi 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, f'kawzi 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 oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li 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 jirrizulta li r-rikorrenti ġabet 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' Mejju 1997⁹ li bih il-fond ġie assenjat lilha wara l-mewt ta' Antonia Attard.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

2. **Fit-tieni eċċezzjoni** l-Avukat tal-Istat jargumenta li r-rikorrenti għandha tindika liema huma l-artikoli tal-liġi li allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha.

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

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċhuda.

3. **Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimati nkwilini Zerafa** huma jargumentaw li bħala ċittadini privati ma jistgħux jinstabu ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali ta'

⁹ Fol 7 et seq

terzi u konsegwentement huma mhumhiex legittimi kuntraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Huwa minnu li r-rikorrenti qed tattakka legislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jgħorr ir-responsabbiltà' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimati huma nkwilini, il-konsegwenzi ta' tali proċeduri fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimati. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimati jkunu parti mill-kawża u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom *qua* inkwilini residenti fil-fond.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

*“Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Frar 2016 fil-kawża **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et.** Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

“Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f'diversi okkażjonijiet dwar il-legittimita' passiva ta' persuni privati li jkunu ċċitati f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et** (Kost. 7 ta` Diċembru 1990) gie ribadit li :

“F`kawzi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkompreni dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tingala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.”

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et.** (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "

Propriu f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et** (22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteriet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assicurata kemm jista` jkun l-effikaċità` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettati il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt,

*u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App. C. **Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirrizulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jiffirma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

*Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet **Sam Bradshaw et v l-AG et.** (6 ta` Frar 2015):*

*"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondu għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa legittimi kuntraditturi." (ara wkoll **Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru -Q.K. 31 ta` Jannar 2014).***

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu

12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-ligijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-ligi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa legittimu kuntradittur.”

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċhuda.

Ċ. MERTU

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

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol 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 generali tal-liġi internazzjonali.

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

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u cioè' 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-għan 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 appreciationThe 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 rikonoxxut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, 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 Elena Borg Costanzi u l-kera li effettivament ilha snin tithallas mill-intimati Zerafa.

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 jipprendu 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 jgorr 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-rikorrenti tista' tirċievi 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 bħal 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.

L-Avukat tal-Istat jargumenta wkoll li l-fond gie mikri lill-inkwilini b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali applikabbli u għalhekk ma hemmx ksur ta' drittijiet fundamentali.

Il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-kirja lill-intimati Zerafa seħhet wara u ċioe' għal habta tal-1940.

Madankollu, dan ma jfissirx li r-rikorrenti ma tistax tressaq ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

Kif ingħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et deċiż fil-11 ta' Lulju 2016**¹⁰ fil-kuntest ta' prinċipji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

“Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfiwesi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu għa' daħlu 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

¹⁰ Rik Kost 25/13

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 ħazin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħazin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies wahda hielsa 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-ligijiet li jharsu d-drittijiet fundamentali.”

Il-każ David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Mejju 2018¹¹
kompla hekk -

“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 għażla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' għażla kienet tezisti f'Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f'diversi sentenza ta'dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-għażla għalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, għax kienu jafu bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom għal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw għall-protezzjoni li jagħtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fundamentali.”

Il-Qorti komplet hekk fil-każ Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et deċiż fit-2 ta' Marzu 2018¹² -

¹¹ Rik 51/16

¹² Rik 91/13

“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 waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta’ Rose Borg, ir-raguni ewlenija jekk mhux ukoll wahdanija għala l-atturi daħlu f’kuntratt ta’ enfitewsi kienet sabiex jehilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik ilproprjeta tintlaqat b’ordni ta’ rekwizizzjoni bħal ma diġà kienu ntlawtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.

12. Għal din ir-raguni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla hielsa meta daħlu fil-kuntratt ta’ enfitewsi fit-3 ta’ Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt gab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f’kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obligatorju 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-kera. 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, sfaxxax 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-dhul 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 hieles li jagħzel mod ieħor. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni.”

Għaldaqstant, u fid-dawl tal-prinċipji suesposti l-Qorti tqis li l-predeċessor tar-rikorrenti ma setgħetx titqies li għamlet din l-“għażla” li tidhol fil-kuntratt ta’ kera b’mod hieles.

Il-Qorti tinnota wkoll li fir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat huwa ssollewa eċċezzjonijiet marbuta mal-introduzzjoni tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) permezz ta’ liema 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. Huwa jsostni li wara li gie ntrodott l-artikolu 4A tal-Kap 69 ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar dwar ksur ta’ drittijiet fundamentali tagħha.

Jigi rilevat pero’ li appartni l-fatt li 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-seħħ dan l-Att, jirriżulta wkoll li l-ilment tar-rikorrenti huwa limitat sal-perjodu meta giet preżentata l-kawża odjerna u cioè’ Novembru 2020. Dan huwa wkoll rifless fil-perjodu li fuqu ġew kalkulati l-valuri lokatizji tal-fond mill-perit tal-Qorti li ma jeċċedix is-sena 2020. Kwindi la lanjanzi tar-rikorrenti jirrisalu għal perjodi qabel l-introduzzjoni ta’ dan l-Att XXIV tal-2021 **ma hemm ebda lok li l-Qorti tiehu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat.**

Fid-dawl tas-suespost l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugha.

In vista tas-suespost l-eċċezzjonijiet minn numru tlieta sa tnax tal-Avukat tal-Istat ser jiġu miċhuda kif ukoll l-eċċezzjonijiet numru tlieta, erbgħa, sitta u sebgħa tal-intimati Zerafa.

Fid-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.

Għal kull buon fini u a skans ta' kull ekwivoku pero', il-Qorti tqis u terġa tirrepeti li dan mhux il-forum li fih għandha tikkonsidra żgumbrament tal-inkwilin intimat bħala rimedju u għalhekk kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti għal żgumbrament tal-inkwilini *se mai* għandha tiġi ventilata fi proċeduri ordinarji apożiti.

L-eċċezzjoni numru hamsa tal-inkwilini ntimati Zerafa għalhekk sejra tintlaqa'.

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-qradi 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 **Igino 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 sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat 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 nġhata 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 nġhata 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 jiġu 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 hieles, 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 ċioe` 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].”

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 jithallas attwalment lir-rikorrenti u dik li setgħet tircievi skont is-suq ħieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-ligi mpunjati;

2. L-istat ta' ncertezza 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 għal tant snin, baqa' passiv għall-htieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti.

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 jittiehed 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 prinċipali 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 jistgħu 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.”

Jigi sottolineat ukoll li l-fatt li fl-1987 ir-rikorrenti odjerna ma kinitx għadha saret is-sid tal-fond stante li effettivament il-proprjeta' għaddiet f'idejha fl-1997, ma jfissirx li hija m'għandhiex tingħata kumpens għall-perjodu bejn l-1987 u l-1997.

Għal kull buon fini l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-gurisprudenza in materja mhijiex uniformi.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li risarciment huwa dovut biss mid-data li fiha l-proprjeta' tgħaddi f'idejn ir-rikorrent¹³ u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidhol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe rizarciment għandu jkopri l-perjodu antecendenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti¹⁴.

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 -

“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.”

¹³ 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

¹⁴ 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

Dan ir-ragunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż 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.”

Għal dik li hija **komputazzjoni tal-ammont** li ser jiġi likwidat, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et** 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 minhabba l-għan legittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu 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% minhabba l-għan legittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minhabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti¹⁵ fejn naqqset 35% u mhux 30% minhabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m’għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minhabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista’ jkollu konsegwenza biss fil-każ ta’ kumpens non-pekunjarju.*

¹⁵ **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 deċiża fl-14 ta’ Lulju 2022** u **Joseph Grech et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-14 ta’ Lulju 2022**)

Fil-każ odjern, jirrizulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzi li t-total tal-kera annwali li r-rikorrenti setgħet tirċievi skont is-suq hieles mill-1987 sal-2020 huwa hekk -

1987 sal-1990 - €900 x 4 = €3,600

1991 sal-1996 - €1,500 x 6 = €9,000

1997 sal-2002 - €2,500 x 6 = €15,000

2003 sal-2008 - €3,500 x 6 = €21,000

2009 sal-2014 – €5,100 x 6 = €30,600

2015 sal-2020 - €6,200 x 6 = €37,200

TOTAL - €116,400

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 35% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi mpunjataw cioè tnaqqis ta’ €40,740. Mela s-somma issa hija ta’ €75,660. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittiehed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jzommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €75,660 huwa €15,132. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €60,528.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri baxx ta’ 4% (€2,421.12) tenut kont ta’ l-istat li jinsab fih il-fond *de quo*, ammont li jkopri l-

maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin bejn l-1987 u l-2020. Għalhekk is-somma issa hija ta' €58,106.88.

Minn din is-somma ta' €58,106.881 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċeviet bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Bħala prova ġew preżentati kopji tal-irċevuti tal-kera relattivi¹⁶ li għalkemm ma jkoprox is-snin kollha koperti fil-kawża odjerna, huwa meqjus li saru s-segwenti ħlasijiet tal-kera għall-perjodu bejn l-1987 u l-2020 –

Mill-1987 sal-2016 - €272.54 x 29 = €7,903.66

Mill-2017 sal-2019 - €292.54 x 3 = €877.62

Sena 2020 - €309

TOTAL: €9,090.28

Jirrizulta għalhekk li s-somma li għandha tithallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €49,016.60

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

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

¹⁶ Fol 99 et seq

Fiċ-ċirkustanzi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrini jgħidu respinti għajr it-tmien eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Zerafa marbuta mal-ispejjeż tal-kawża.

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

- 1. Tassew iżże mill-idejha konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, u t-tlettax -il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll tar-risposta ulterjuri tiegħu filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
- 2. Tilqa' l-hames u t-tmien eċċezzjoni tal-inkwilini Carmel u Assunta Zerafa filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**
- 3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li 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 viginti hija sofriet u qed issofri ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tiddikjara wkoll li r-rimedju għandu jkun kumpens pekunarju u non-pekunarju;**
- 4. 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 fis-somma ta' wiehed u hamsin elf, u sittax il-Ewro u sittin ċenteżmu, (€51,016.60) in kwantu għas-somma ta' disgha u erbghin**

elf, u sittax il-Ewo u sittin centezmu €49,016.60 bhala danni pekunarji u is-somma ta' elfejn ewro (€2,000) bhala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat ihallas tali kumpens lir-rikorrent;

5. 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.