



QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 198/21 MH

Illum, 16 ta’ Diċembru 2022

Anthony Bezzina (K.I. 824853M)

vs

John Incorvaja (K.I. 100363M) u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Anthony Bezzina tas-26 ta’ Marzu 2021 li permezz tiegħu gie premiss u mitlub -

“Jesponi bir-rispett:-

- 1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 18 gja 41, Triq il-Macina, l-Isla, li huwa akkwista per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri tiegħu, Joseph u Giovanna Bezzina li mietu rispettivament 31 ta’ Jannar 2004 u fis-7 ta’ Marzu 2009, u li l-wirt tagħhom ddevolva skond testment unica charta tad-9 ta’ Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa, **“Dokument A”** hawn anness, u l-wirt tagħhom gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tad-19 ta’ Ottubru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Casingena, hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument B”**, u tas-16 ta’*

Frar 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Casingena, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C".

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.
3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat John Incorvaja (K.I. 100363M) u qablu lill-mejta ommu Carmela Incorvaja ghal dawn l-ahhar cirka 35 sena, bil-kera mizera ta' **€60.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum ghandu kera ta' **€209.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.
4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Incorvaja qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.
5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnu 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.
6. Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba 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.
7. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Incorvaja bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumieq gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u daww tal-inkwilin 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.
8. Illi l-livell baxx tal-kera, 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 dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

9. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera 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.*
10. *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.*
11. *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.*
12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera 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 mhuxwix 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).*
13. *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.*
14. *Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet 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.

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazzjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan 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.

16. 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' Meju 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.**

17. 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

18. *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-intimat John Incorvaja (K.I. 100363M) 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'ghandhiex:*

(I) *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefnita lill-intimat John Incorvaja (K.I. 100363M) ghall-fond Maria Theresa, Triq il-Port Hieles, Birzebbuga, 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-Onorabli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi, inkluz l-izgumbrament tal-intimat John Incorvaja (K.I. 100363M) mill-fond de quo.*

(II) *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk*

tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) Tikkundanna *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-inghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

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

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

“Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament u fid-dawl tal-ewwel talba, sabiex din l-azzjoni tkun tista' tissokta, ir-rikorrent għandu jiċċara liema fond huwa akkwista per via di successione mill-eredita' tal-mejta ġenituri tiegħu u cioè' liema fond huwa mertu ta' din il-kawża. Dan jingħad għaliex fl-ewwel premessa r-rikorrent qiegħed jirrifiri għall-fond bin-numru 18 ġja 41, Triq il-Macina, L-Isla, filwaqt li fl-ewwel talba tiegħu u fl-okkju qiegħed jirrifiri għall-fond Maria Theresa, Triq il-Port Hieles, Birzebbuġa;*
2. *Illi in vena preliminari wkoll, ir-rikorrent irid iġib prova:*
 - a. *tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u*
 - b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilhaqq hija suġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Di piu' ir-rikorrent għandu wkoll jindika d-data preċiża ta' meta giet konċessa l-kirja;*

¹ Fol 37 et seq

3. *Illi safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987;*
4. *Illi bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, sa fejn **l-ewwel talba** tinsab imsejsa fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
5. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segventi motivi li qegħdin jiġu avanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
6. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taht il-liġijiet tal-kerma ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Konvenzjoni;*
7. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'kazijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jcaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*
8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq*

li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawża odjerna;

9. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-keru iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-keru;
10. Illi llum bid-dhul tal-emendi l-godda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-keru li r-rikorrent jista ddaħhal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent giet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;
11. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;
12. Illi ulterjorment u b'referenza **għall-ewwel talba**, jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi hadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliciment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;
13. Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, **t-tieni, it-tielet u r-raba' talba** ma jistgħux jintlaqgħu;

14. *Ill in oltre, fir-rigward tar-raba' talba u minghajr preġudizzju ghas-suespost, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni bl-imghax legali mid-data tal-prezentat tar-rikors sad-data tal-effettivo pagament u dan peress li bhala principju ġenerali, l-imghax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat²;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bil-permess ta' din l-Oorabbli Qorti.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċhad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent. “

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimat Avukat tal-Istat tad-19 ta' Novembru 2021³ li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

“jesponi bir-rispett

Illi fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2021 dina l-Onorabbli Qorti awtorizzat lill-esponent sabiex jintavola eccezzjonijiet ulterjuri

Illi l-eccezzjonijiet li l-esponenti jixtieq iressaq in vsta tal-verbal tas-17 ta' Novembru 2021 jaqraw kif jsegwi:

Illi bla hsara għal dak gja eccepit, mal-vmigja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma jistax izjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, r-rikorrent jista jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda għall-ammont li ma jaqbix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh

² *Vide Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et*, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

³ Fol 56 et seq

tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-keru. Zieda b'din ir-rata zomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejjghom jigbed lejha ammont ferm inqas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma dan kollu, skond l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sid bhar-rikorrent jista jitolb li jiehu lura l-post u ma ggeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilina ma haqqiex protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentament u kemm il-darba din l-Onorabbli qorti jidrilha li l-inkwilini qed jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandha fl-ebda kaz tghaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Ghall-istess ragunijiet din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tghaddi biex tiddikjara li d-dispozzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma ghandu jigi dikjarat li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar duq id-dispozzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat ir-risposta tal-intimat John Incorvaja tas-7 ta' Mejju 2021⁴ li permezz tagħha tressqu s-segwent i eċċezzjonijiet –

“ jesponi bir-rispett

- 1. Illi preliminarjament l-eccipjent jirrileva illi huwa diga ftehem tar-rikorrent sabiex jizbarazza l-fond de quo sa l-ahhar ta' Mejju 2021, mill-affarijiet ta' ommu li kienet l-inkwilini tal-fond inkwistjoni.*

⁴ Fol 42

2. *Illi bla pregudizzju għall-premess ir-rikorrent diga ha l-pussess effettiv tal-imsemmi fond u dana billi fix-xhur bejn jannar u Marzu 2021 arbitrarjament zgassa l-fond inkwistjoni u għamel katnazz.*
3. *Illi l-esponent għamel snin shah jghix ma ommu fil-fond inkwistjoni izda ma jikwalifikax bhala inkwilin skond id-definizzjoni ta' inkwilin kif introdotta permezz tal-Att X tas-sena 2009 u senjatement skond l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*
4. *Illi għalhekk l-esponent ma hux legittimu kontradittur f'dina l-kawza u b'hekk għandu jkun meħlus mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri kemm l-darba jkun il-kaz''

Rat illi waqt is-seduta tat-28 ta' Meju 2021⁵ ir-rikorrent ċeda l-kawza fil-konfront ta' John Incorvaja stante transazzjoni bejniethom izda zamm ferm it-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-provi mressqa.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Marie Louise Caruana Galea dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni mill-1987 sal-2021⁶.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

⁵ Fol 43

⁶ Fol 62 et seq

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent jippremetti li huwa sid tal-fond bin-numru 18 gja 41, Triq il-Macina, l-Isla, liema fond inkera lil John Incorvaja u qablu lill-mejta ommu għal circa 35 sena. L-ilment tiegħu huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin 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-fehma tiegħu dawn ma jilhqax bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrent iwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma qed jitolbu rimedji effettivi għal tali leżjoni inkluż il-ħlas ta' kumpens mill-Avukat tal-Istat.

Minn naħa tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat, appartu eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespingi l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Jigi sottolineat li għalkemm fil-premessi tiegħu r-rikorrent irrefera wkoll għal artikoli oħra tal-Konvenzjoni u tal-Kostituzzjoni li fil-fehma tiegħu ġew miksur, huwa ma nkludiehomx fit-talbiet fir-rikors promotur u għalhekk il-Qorti mhijiex ser tiegħu konjizzjoni tagħhom.

A. PROVI

Mill-atti jirrizulta li –

1. **Ir-rikorrent** ipprezentat affidavit⁷ fejn fost oħrajn ta dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni u spjega wkoll ir-raġunijiet li wassluh sabiex iressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Huwa saħaq li għandu jirċievi rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolażzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta';

2. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigata mill-Qorti l-perit M' Louise Caruana Galea** spjegat il-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post waqt l-aċċess li sar fis-27 ta' Settembru 2021. Il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni kull hames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021 gie stmat hekk –

1987 - €1,050

1992 - €1,400

1997 - €2,030

2002 - €2,700

2007 - €3,600

2012 - €4,050

2017 - €5,700

2021 - €7,200

Waqt is-seduta tal-15 ta' Lulju 2022, il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx domandi in eskussjoni x'isqsu lill-perit tekniku.

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

⁷ Fol 6 et seq

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristallizat. 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 jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obligata 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-Qorti 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 materia. 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'

⁸ Rik 988/08

*tagħmlu b' mod legġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta' Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001 ; “**Attard vs Tedesco et**” - Qorti tal-Appell – 1 ta' Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' 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, irraġonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967).”*

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

l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet. Di piu` hadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmi.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

- 1. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari** l-Avukat tal-Istat issenjala l-bżonn ta' kjarifika da parti tar-rikorrent stante li filwaqt li fil-premessi tar-rikors promotur issemma ndirizz ta' fond fl-isla, fit-talbiet saret referenza għal fond differenti ġewwa B'Bugia.

Din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata stante li permezz ta' digriet datat 23 ta' Lulju 2021⁹ ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrent¹⁰ għall-korrezzjoni tar-rikors promotur b'dana li kull fejn kien jinkorri l-indirizz "Marie Therese, Triq il-Port Hieles, Birżebbugia" kellu jiġi sostitwit bl-indirizz "18 ġja 41, Triq il-Maċina, l-Isla".

⁹ Fol 49

¹⁰ Fol 48

Il-Qorti sejra ghalhekk tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. Skont **it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat**, ir-rikorrent għandu jgħib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni flimkien mal-prova tal-ftehim tal-kirja u li hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ndikazzjoni tad-data meta l-kirja giet konċessa.

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif gie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawzi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq 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 tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.”*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrent ġab prova dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni li ġie għandu mill-wirt tal-ġenituri tiegħu. Huwa mhux biss esebixxa t-testment *unica charta* tagħhom tad-9 t'Ottubru 1996¹¹ imma wkoll permezz tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* relattivi¹².

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

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja u li hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm il-ftehim formali tal-kirja mhuwhiex esibit in atti, jirriżulta mill-evidenza mhux kontradetta, inkluż mir-risposta stess ta' John Incurvaja, li dan il-ftehim tal-kirja kien fis-seħħ sas-sena 2021 meta mbagħad ir-rikorrent jidher li ha l-pussess effettiv tal-fond. Ma ġiex lanqas kontestat li l-fond kien ilu mikri lill-familja ta' John Incurvaja sa mill-1986 circa.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni wkoll milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jinkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Ewwel

¹¹ Fol 9 et seq

¹² Fol 18 et seq

Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Huwa qed jitlob ukoll li konsegwentement għandhom jingħatawlu r-rimedji kollha opportuni.

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

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

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

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

Fl-analizi 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 legiżlazzjoni 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 rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwizit 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 irriaffermat 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** **deċiż 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 u jstabilixxi x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jiddetermina liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu 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-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Mehudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrent mit-tgawdija l-proprjeta' tiegħu partikolarment in kwantu l-leġislatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-*quantum* li l-istess rikorrent jista' jirċievi 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' sostanzjali u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit Caruana Galea u l-kera li kienet effettivament ilha snin tithallas mill-inkwilini Incorvaja.

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` jirriżulta 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-keru 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 jipprenđu l-pussess tal-fond tagħhom.”

B` referenza għall-każ tal-lum, jirrizulta ppruvat illi l-keru perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-keru fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitekellmu

wahedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jingarr mis-sid.

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

Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq hieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrent u l-antekawża tiegħu setgħu jirċievu mingħand l-inkwilini. Kif diġa’ ngħad ripetutamente fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta’ hlas 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 ha - fejn għab taht il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta’ privata tas-sidien involuti - b’salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta’ dawn l-istess sidien

tal-fondi milquta b'tali ligijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent odjern, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tiegħu, spiċċa jgħorr piż sproporzjonat u ngust fuqu peress li nholoq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa waħda u l-interess generali min-naħa l-oħra.

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi għabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni preċedenti li kien ilu jsofri r-rikorrent u l-antekawża tiegħu fit-tgawdija tal-proprjeta' mertu tal-kawża għas-snin ta' qabel ma daħal fis-sehħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni ta' dawn l-emendi fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilhqqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u għalhekk mill-2021 il-quddiem ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, liema fattur ser jittiehed in konsiderazzjoni għal fini ta' rimedju jekk jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent.

Fid-dawl tas-suespost l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa hlief għat-talba għall-iżgumbrament ta' John Incorvaja li l-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni tagħha għaladarba t-talbiet fil-konfront tiegħu huma ċeduti mir-rikorrent. Din l-ewwel talba ser tintlaqa' għall-perjodu mill-1987 (meta l-Konvenzjoni saret parti mill-ligi nostrali) sal 2021 (meta daħal fis-sehħ l-artikolu 4A tal-Kap 69).

Konsegwentement l-eċċezzjonijiet minn numru 4 sa 12 tal-Avukat tal-Istat sejrjn jiġu miċhuda. Iżda ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru 3 flimkien mal-eċċezzjonijiet ulterjuri ta' dan l-intimat marbuta mal-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li r-rimedju adegwat li għandu jingħata ser ikun kumpens u danni kif ser jingħad fir-rigward fil-bqija tat-talbiet tar-rikorrent, liema kumpens għandu jagħmel għalih l-Avukat tal-Istat.

Għalhekk anke t-tieni talba tar-rikorrenti sejra tiġi milqugħa.

Fil-bqija tat-talbiet tar-rikorrent, huwa qed jitlob lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens u danni li għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat, liema talbiet, fid-dawl tal-konkluzjonijiet suesposti, ser jintlaqgħu kif ser jingħad.

Fir-rigward ta' ħlas ta' kumpens u danni adegwati, il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward 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-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grechpro 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 sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*

“Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja.

Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).

Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi 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` leżjoni 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 ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.”

*Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u 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 hieles 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-segwentni prinċipji:

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

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

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

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

*“Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta’ Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista’ jonqos b’xi 30% minħabba l-għan legittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti¹³ fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess generali. Żiedet tgħid illi m’għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista’ jkollu konsegwenza biss fil-każ ta’ kumpens non-pekunjarju.*

¹³ **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021

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

Fil-każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti M’Louise Caruana Galea li t-total tal-kera li r-rikorrent seta’ jirċievi skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 huwa dan –

Mill-1987 sal-1991 - €1,050 x 5 = €5,250

Mill-1992 sal-1996 - €1,400 x 5 = €7,000

Mill-1997 sal-2001 - €2,030 x 5 = €10,150

Mill-2002 sal-2006 - €2,700 x 5 = €13,500

Mill-2007 sal-2011 - €3,600 x 5 = €18,000

Mill-2012 sal- 2016 - €4,050 x 5 = €20,250

Mill- 2017 sal-2020 - €5,700 x 4 = €22,800

Sena 2021 - €7,200

Total: €104,150

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta’ 35% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi mpunjata u cioè tnaqqis ta’ €36,452.50. Mela s-somma issa hija ta’ €67,697.50. Minn din is-somma ser jerga jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-incertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €67,697.50 hija €13,539.50. Għalhekk iċ-ċifra tigi €54,158.00.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta’ 10% (€5,415.80) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru

fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €48,742.20. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob mingħand is-sid h̄las għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tiegħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulati fuq il-potenzjal holistiku tal-fond fis-suq h̄ieles, inklużi għalhekk il-benefikati li jkunu saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, għal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jinghata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu h̄allsu għall-ispejjeż tal-benefikati msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni pekunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta' €48,742.20 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala h̄las ta' kera matul is-snin imsemmija. H̄add mill-partijiet ma pproduċa riċevuti tal-h̄las tal-kera. Mix-xhieda tar-rikorrent il-Qorti sejra tqis li tħallset is-somma ta' circa €5,000 f'kera mill-inkwilin matul il-perjodu msemmi, liema somma sejra għalhekk titnaqqas mill-ammont ta' €48,742.20.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mh̄allsa mill-inkwilin Incorvaja għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021, jirrizulta li s-somma li għandu jithallas ir-rikorrent bħala danni pekunarji hija ta' €43,742.20.

Il-Qorti tqis ukoll li ghandha tillikwida wkoll is-somma ta' €3,000 bhala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens ghandu jaghmel tajjeb ghalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imghax mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat sejrjn jiġu respinti hlief l-eċċezzjoni numru 14 marbuta mal-hlas tal-imghax.

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

- 1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjoni numru 3 flimkien mal-eċċezzjonijiet ulterjuri tieghu marbuta mal-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69, izda tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet hlief l-eċċezzjoni numru 14 marbuta mal-hlas tal-imghax;**
 - 2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti ghall-perjodu mill-1987 sal-2021 hlief ghat-talba ghall-izgumbrament ta' John Incorvaja li l-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha ġjaladarba t-talbiet fil-konfront tieghu huma ċeduti mir-rikorrent;**
 - 3. Tilqa t-tieni talba;**
- 1. Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tillikwida l-kumpens globali ta' sitta u erbghin elf seba' mija u tnejn u erbghin Ewro u ghoxrin ċenteżmu**

(€46,742.20) in kwantu għal tlieta u erbghin elf seba' mija u tnejn u erbghin Ewro u ghoxrin centezmu (€43,742.20) bhala danni pekunarji u in kwantu għal tlett elef Ewro (€3,000) bhala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat ihallas tali kumpens lir-rikorrent;

- 2. 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.