FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum it-Tnejn, 16 ta' Jannar, 2023

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 509/2021 ISB

Anthony Pace (ID 0097055M) u martu **Anna Pace** (ID 0251656M)

Vs

Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Anthony Pace** et, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara li l-applikazzjoni ta' l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap.69 u sussegwentement ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16 in relazzjoni mal-kirja tal-fond terran 29, Triq Paola, Tarxien, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; u*

ii. *Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, għall-perjodu li jibda mid-29 ta' Diċembru 2008 sad-data tas-sentenza finali, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;*

U dan wara illi ppremettew:

1. *ILLI fid-29 ta' Diċembru 2008, r-rikorrenti akkwistaw il-fond 29, Triq Paola, Tarxien (Dok.AP1) kif mikri lil Vincent Pisani (ID 0393146M) u lil martu Teresa Pisani (ID 0885849M); tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap.69 billi ilha minn qabel l-1995, u tikkostitwixxi l-unika residenza ta' l-intimati Pisani; il-kera applikabbli hija dik stabbilita skond l-art. 1531C tal-Kap.16;*

2. *ILLI mill-2008 sa din is-sena kurrenti 2021 il-liġi kienet tipprojbixxi lir-rikorrenti milli jiffissaw kera ġusta għall-proprjetà tagħhom u għaldaqstant jirriżulta ksur ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasposta permezz tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Rat id-dokument esebit mar-Rikors promotur (fol 2 sa 4);

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Awissu 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-30 ta' Settembru 2021 fil-11:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-30 t'Awwissu 2021 (fol 6) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1) *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti rridu jġibu prova:*

a) *tat-titolu tal-fond in kwistjoni; u*

b) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u di piu' ir-rikorrent għandu wkoll jindika **d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja**;*

2) *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3) *Illi fir-rigward tal-ewwel talba u dwar l-ilment mibni 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

4) *Illi **safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea**, din l-Onorabbli Qorti **m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987**;*

5) *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti* ***ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma sar siddien*** *tal-proprjeta' in kwistjoni u di piu' ma jidhirx li l-ilment mqanqal minnu huwa mistħoqq għaliex minn dak mislut mir-rikors konvenzjonali jidher li* ***huma kien jafu b'din il-kirja meta fl-2008 akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ*** *u għaldaqstant, huma stess għażlu minn jeddhom li jakkwistaw post li huwa suġġett għal-kirja favur terzi –* ***volenti non fit injuria;***

6) *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

7) *Illi ma hemm ebda ksur tal-***Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem*** *stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

8) *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'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

9) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

10) *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

11) *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> 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-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

12) *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;*

13) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-***Att XXIV tal-2021***, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzzjonat. Dan għaliex skont l-***artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan*

partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi 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' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

14) *Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess* ***artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, ir-rikorrenti jistaw jitolbu li jieħdu lura l-post u ma ġġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini Pace ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

15) *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

16) *Illi ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ* ***l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd 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 sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

17) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u/jew konvenzjonali,* ***l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti*** *ma tistgħax tintlaqa';*

18) *Ill in oltre u* ***mingħajr preġudizzju għas-suespost,*** *jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[1];*

19) *Illi fl-aħħarnett, jekk permezz tat-tieni talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti l-ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini Pace mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll stante wkoll li l-inkwilini mhumiex parti fil-kawża odjerna;*

20) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo mis-sena 2008 sal-preżentata tar-rikors odjern.

---

[1] *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;

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fl-20 ta' Ottubru 2021 (fol 15) li permezz tagħha ippreżentaw affidavit tar-rikorrent Anthony Pace (fol 16).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fis-17 ta' Novembru 2021 (fol 18) li permezz tagħha ippreżentaw dokument AP2 (fol 19 sa 22).

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Novembru 2021 xehdu **Vincent Pisani**, **Theresa Pisani** u **Savio Borg,** li ppreżenta sett dokumenti mmarkati bħala SB1 (fol 33 sa 93), lkoll prodotti mir-rikorrenti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominata mill-Qorti, **Marie Louise Caruana Galea,** maħluf fil-25 ta' Frar 2022 (fol 96 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' April 2022 il-partijiet irrimettew ruħhom għar-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li l-partoċinati tiegħu m'għandhomx iktar provi xi jressqu.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022 xehed in kontro-eżami r-rikorrent **Anthony Pace**. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimata li m'għandhiex iktar provi x'tipproduċi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-12 t'Ottubru 2022 l-kawża kienet tħalliet għas-sottomissjonijiet verbali tar-rikorrenti bl-intiża li wara dik is-seduta, il-kawża titħalla għad-deċiżjoni, iżda r-rikorrenti u d-difensur tagħhom ma dehrux u għalhekk il-Qorti qieset illi mhux interessati jressqu sottomissjonijiet verbali u għalhekk il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi r-rikorrenti ppreżentaw żewġ kuntratti ta' bejgħ:

- **Dok AP1** fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin datat 29 ta' Diċembru 2008 li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw in-nofs (½) indiviż tad-dar bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Paola, f'Ħal Tarxien

- **Dok AP2** fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 30 ta' Marzu 2007 li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw in-nofs (½) indiviż tad-djar bin-numri sebgħa u għoxrin (27) u tmienja u għoxrin (28) fi Triq Paola, f'Ħal Tarxien

Illi r-rikorrenti **Anthony Pace** fl-affidavit tiegħu jgħid li hu kien fin-negozju tal-karozzi u ġieli investa fil-propjeta`. Jispjega li fl-1994 kien qiegħed jagħmel negozju ma' Angelo Zahra u kellu jieħu s-somma ta' erbgħin elf Lira Maltin (LM40,000) mingħand l-istess Angelo Zahra. Jgħid li sussegwentament fl-2005 waslu fi ftehim li jakkwista n-nofs (½) indiviż tad-dar bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Paola, f'Ħal Tarxien sabiex jagħmel tajjeb għall-istess dejn. Jgħid li kieku l-post kien vojt u seta' jinnegozjah kien ikun jaqbillu iżda l-post kien fih in-nies bil-kera.

Jispjega li wara li akkwista n-nofs (½) indiviż mingħand Angelo Zahra, kellem lil Winston Magro, sid in-nofs (½) indiviż l-ieħor u akkwista dak ukoll.

Jgħid li l-ewwel darba li ġabar il-kera kienet tammonta għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena u minn dakinhar qatt m'għollielhom il-kera sakemm riċentament irrifjutaha billi ġiet introdotta l-liġi li jista' jgħolli sa tnejn fil-mija (2%). Jispjega li hu għamel din il-kawża kostituzzjonali kif ukoll fetaħ proċeduri kontra l-inkwilini Vincent u Teresa Pisani quddiem il-Bord tal-Kera.

Mistoqsi in kontro-eżami jgħid li dejjem aċċetta l-kera u tħallas l-ammont ta' mija u tmenin Ewro (€180) fis-sena. Jgħid li hu fetaħ proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera kontra l-konjuġi Pisani sabiex jgħolli l-kera u mhux biex jiżgombra lill-istess. Jikkonferma jekk il-propjeta nxtrat permezz ta' żewġ kuntratti wieħed fl-2007 u l-ieħor fl-2008.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Fix-xhieda tiegħu **Vincent Pisani** jgħid li l-indirizz tiegħu huwa disgħa u għoxrin (29), Paola Road, Tarxien. Jgħid li meta mar joqgħod hemm kien diġa miżżewweġ. Jgħid li jgħix fil-post bil-kera li tammonta għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena li jitħallsu lir-rikorrenti. Jispjega li qabel il-kera kienet titħallas lis-Sur Cappello li kellhom kawża miegħu li rebħuha u kienu jiddepożitaw il-kera fil-Qorti. Jgħid li bdew iħallsu lir-rikorrenti minħabba li dan kien xtara d-dar. Mistoqsi min jgħix fid-dar, jikkonferma illi hu flimkien ma' martu.

Mistoqsi in kontro-eżami jgħid li hu dejjem ħallas il-kera. Jgħid li xogħolijiet ta' manutenzjoni u ameljoramenti qatt m'għamlu fid-dar. Mistoqsi jekk sarx xi kuntratt meta nkriet id-dar, jgħid li ma jafx. Jgħid li qabel kienet saret kawża dwar il-post u kienu rebħuha, inkluż l-appell. Mistoqsi rigward il-kotba tal-kera jgħid li l-unika ktieb li għandu huwa dak tar-rikorrenti minħabba li l-oħrajn qeghdin għand it-tabib Vassallo.

Fix-xhieda tagħha **Tereza Pisani** tgħid li hi toqgħod fid-dar bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Paola, Ħal Tarxien u ilha toqgħod hemm tmienja u erbgħin (48) sena. Tgħid li għandhom titolu ta' kera. Tgħid li d-dokumenti li jirrigwardaw il-kirja dejjem żammhom it-Tabib Vassallo, u li l-unika dokumenti li għandha huma dawk tar-rikorrenti li jmorru lura tlettax-il (13) sena. Tgħid li jħallsu kera ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena.

Fix-xhieda tiegħu **Savio Borg**, mill-Ufficcju Elettorali**,** ippreżenta dokumenti bil-bdil ta' numru fi Triq Paola, Ħal Tarxien, l-isem u l-kunjom u n-numru tal-karta tal-identita` ta' kull min kien reġistrat fuq l-indirizz disgħa u għoxrin (29) Triq Paola, Tarxien u l-indirizzi uffiċjali ta' Vincent Pisani (K.I. 393146M) u Tereza Pisani (K.I. 885849M) u dana mil-1991 sa' llum. Jikkonferma li wara l-1927 ma sar l-ebda re-numbering.

Il-Qorti tosserva mid-dokumenti esebit li mill-1991 sa llum, il-konjuġi Pisani dejjem għexu fid-dar bin-numru disgħa u għoxrin (29), Triq Paola, Tarxien.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport ippreżentat fit-8 ta' Frar 2022 (fol 96 et seq), irrelatat li l-valur tal-propjeta` de quo, fis-suq liberu, fis-sena 2021, kien ta' tliet mija u ħamsin elf (€350,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dawn huma indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2008 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

2008 sa 2012	€4,350 fis-sena	€21,750 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€5,100 fis-sena	€25,500 ta' erba' snin
2018 sa 2020	€6,990 fis-sena	€20,970 ta' tliet snin
2021	€8,160 fis-sena	€8,160 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' sitta u sebgħin elf, tliet mija u tmenin Ewro (€76,380) mis-sena 2008 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-Avukat tal-Istat, il-Qorti tislet is-segwenti:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni mressqa minnu rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti, jinsisti li l-prova tat-titolu miġjuba tirrigwarda biss in-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni u li konsegwentament ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li din il-Qorti tassumi li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-propjeta` fl-intier tagħha.

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni u ċioe` l-prova tal-kirja isostni li din l-eċċezzjoni tista` tiġi sorvolata ġialdarba r-rikorrenti u l-inkwilina stess kkonfermaw taħt ġurament li l-istess inkwilini ilhom jirrisjedu f'din il-propjeta għal tmienja u erbgħin (48) sena u li dejjem ħallsu l-kera dovuta.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-propjeta` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux

ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interferenza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

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

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista` jinterferixxi għal skopijiet soċjali u pubbliċi. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat igawdi attitudni wiesgħa ħafna fl-implimentazzjoni tal-politika soċjali u ekonomika u dan anke jekk dawn ifixxklu d-dritt tal-propjeta ta' ħaddieħor[2]. Isostni li bis-saħħa tal-Att V tal-1955 każin ġie inkluż fit-tifsira ta' ħanut ai termini tal-Kap 69 u dana bl-iskop li mhux biss jiġi protett l-interess soċjo-demokratiku tal-pajjiż iżda wkoll l-għixien tal-persuni u l-familji ta' dawk il-persuni li familthom tiddependi mill-vijabbilita ta' dawn il-każini. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi ġiż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Isostni li kwalunkwe kumpens għandu jiġi kkalkulat mis-sena 2008 (meta r-rikorrenti akkwistaw in-nofs indiviż tal-propjeta de quo) sal-31 ta' Mejju 2021 u ċioe` meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV. Isostni li peress li r-rikorrenti ġabu prova li huma akkwistaw in-nofs indiviż tal-fond, għalhekk il-kumpens għandu jinħadem pro rata.

Isostni li l-kumpens pekunjarju m'għandux jammonta għal aktar minn ħamsin fil-mija (50%) tal-Valur lokatizzju u dana skont il-ġeneralita tal-każistika illi tħaddan din il-Qorti, il-Qorti Kostituzzjonali, kif ukoll dik ta' Strasburgu. Dan imbagħad irid jiġi mnaqqas bin-nofs kif fuq spjegat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjonijiet rigward il-Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti</u>

L-intimati Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom.

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

---

[2] **Charles Adrian Strickland nomine vs Onorevoli Prim Ministru et,** Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta' Lulju 2008, **James & Others v United Kingdom** fil-21 ta' Frar 1986 u **Mellacher and others v Austria** 19 ta' Diċembru 1989, **Sporrong u Lonnroth v l-Isvezja** tad-29 ta' Ġunju 1982.

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

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi u d-dokumenti kollha ppreżentati mir-rikorrenti sabiex jippruvaw it-titolu tagħhom vis-a-vis il-propjeta` in kwistjoni.

Il-Qorti tosserva li mid-dokumenti esebiti jirriżulta li r-rikorrenti akkwistawnofs (½) indiviż tal-propjeta` de quo minn ghand Angar Company Limited, permezz tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 30 ta' Marzu 2007, u dan wara li l-imsemmija kumpannija kienet akkwistat minn ghand Josephine Cappello fis-sena 1992 (DOK AP2), filwaqt illi r-rimanenti nofs indiviz gie akkwistat minn ghand Winston u Helen Magro permezz ta' kuntratt pubbliku iehor fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin datat 29 ta' Dicembru 2008 (DOK AP1).

Għalhekk din il-qorti għalkemm tqis ruħha sodisfatta bil-provi tat-titolu mressqa mir-rikorrenti fir-rigward tal-proprjeta' intiera li ggib in-numru 29, Triq Paola, Hal Tarxien u <u>sejra tghaddi biex tichad l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti</u>.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja</u>

L-intimati Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti kellha ġġib prova li l-allegat ftehim tal-kirja dwar il-propjeta` bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Paola, Ħal Tarxien ilu fis-seħħ minn qabel l-1995.

Stante li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-Avukat tal-Istat ddikjara illi kien jinsab sodisfatt mill-prova mressqa mir-rikorrenti, allura ma nsistiex dwar t-tieni eċċezzjoni tiegħu, u għalhekk din <u>il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni</u>.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti. Għalkemm ma ġie bl-ebda mod indikat mir-rikorrenti li qein hawn jirreferu għad-drittijiet sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Qorti tosserva li l-intimat tratta kontinwament dwar dan l-artikolu li ma ġie bl-ebda mod ribattit mir-rikorrenti u għalhekk din il-Qorti sejra titratta l-allegata leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti taħt dan l-artikolu. Il-Qorti trid hawnekk tosserva illi filwaqt illi l-atti pprezentati, aktar u aktar l-atti inzjali u promoturi, ma ghandhomx jikkontjenu diskors u tul inutili, b'dana kollu,

fil-kaz in ezami, ir-rikors promotur huwa tant xott u nieqes minn kontenut mistenni f'rikors bhal dan, illi l-anqas referenza ghall-Artikolu rilevanti ghall-lanjanza illi r-rikorrent ighid illi sofra minnhu ma hemm.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

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

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

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

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[3]

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph*

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

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".[4]

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

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[5]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[6]

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

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[7]

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

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

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

---

[4] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[5] deciza 11/05/2017

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

rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".[8]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[9]

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

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

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

---

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

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

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[10] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[11] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[12].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fl-1991. Meta r-rikorrenti akkwistaw in-nofs (½) indiviż tal-fond in kwistjoni ma kellhomx għażla ħlief li jaċċettaw lill-inkwilini fil-ost. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

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

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

Il-Qorti tinnota li riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn. Waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha l-protezzjoni tal-istat. Illi għalkemm dawn l-proċeduri kostituzzjonali nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emmendi, din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra r-rimedju li se jingħata.

B'danakollu, kif gja ritenut mill-Qrati taghna, "*l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu*".[13]

---

[10] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[11] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[12] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021
[13] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)

Issa, jirriżulta mix-xhieda li preżentement l-intimati konjuġi Pisani qegħdin jħallsu mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimati Pisani hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fondi fis-sena 2021 kien ta' tmint elef, mija u sittin Ewro (€8,160). Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fondi jiġi jammonta għal sebat elef Ewro (€7,000), ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elf Ewro (€1,000) fuq kull fond kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn total ta' sebat elef, disa' mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€7,975) fis-sena.

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

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[14]

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

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

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwardaw dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser jiġu milqugħa minn din il-Qorti.

RIMEDJIIr-rikorrenti talbu li jinghataw l-ordinijiet kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi sabiex jieqaf immedjatmant tali ksur. F'dan ir-rigward, f'każijiet simili din il-Qorti tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw

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

id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u bħala konsegwenza ta’ dan, dik l-liġi m’għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet.

Iżda f’dan il-każ, la darba l-inkwilini konjuġi Pisani mhumiex parti f’din il-kawża, din il-Qorti ma tistax tagħti ordni simili u dana stante li dik il-parti li mhiex parti fil-kawża. Di piu`, ir-rikorrenti stess xehed in kontro-ezami illi huwa ma ghamilx proceduri quddiem il-Bord kompetenti kontra l-inkwilini biex jizgombra, imma biss biex jgholli l-kera.

Għalhekk, din il-Qorti m’għandha l-ebda għażla ħlief li tillimita r-rimedji għal dawk pekunjarji.

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li “*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*”.[15]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[16]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f’certi kazijiet kellha taghti kumpens f’ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f’ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*
>
> *Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-*

[15] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Settembru 2016
[16] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta’ April 2016

fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

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

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[17], cioe`:

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

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

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

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

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

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

[17] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).” (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

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

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

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

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

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mid-29 ta’ Diċembru 2008, ossia meta akkwistaw is-sehem ta’ nofs (½) indiviż fil-propjeta de quo.

Flimkien ma’ dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita’ tad-Djar et**[18], fejn intqal hekk:

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

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

‘102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

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

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

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

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

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

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

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

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

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

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

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Jannar tas-sena 2009 sa Awwissu 2021, meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 2009 – 2012 : sbatax -il elf u erba' mitt Ewro (€17,400)
- 2013 – 2017 : ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€25,500)
- 2018 – 2020 : għoxrin elf, disa' mija u sebgħin Ewro (€20,970)
- 2021(sa l-aħħar ta' Lulju): erbat' elef, seba' mija u sittin Ewro (€4,760)

Isegwi għalhekk li mis-sena 2009 sas-sena 2021, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' tmienja u sittin elf, sitt mija u tletin Ewro (€68,630).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' elf, mitejn u ħamsa u disgħin Ewro (€1,295), li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollhu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **seba' u tletin elf, mija u seba' u tletin Euro u tmenin centezmu (€37,137.80)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **elfejn Ewro (€2,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€68,630 - €20,589 (30% għall-interess ġenerali) = €48,041

€48,041 - €9608.20 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €38,432.80

€38,432.8 - €1,295 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €37,137.80

DECIDE

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

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

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

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **seba' u tletin elf, mija u seba' u tletin Euro u tmenin centezmu (€37,137.80)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **elfejn Ewro (€2,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **disa' u tletin elf, mija u seba' u tletin Euro u tmenin centezmu (€39,137.80)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur