QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 18 ta' Jannar, 2023

Rikors Guramentat Nru: 39/2021 AF

John Mifsud

Josephine Mifsud

vs

Avukat tal-Istat

Aloysius *sive* Louis Grioli

Dolores *sive* Doris Grioli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' l-atturi John Mifsud u Josephine Mifsud, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **81, Jonas, Fl2, Triq Carini, Santa Venera** li huma akkwistaw tul iż-żwieġ tagħhom bħala art u li fuqha bnew żewġ appartamenti u garaxx, u dan skond kuntratt tal-1 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, **Dokument A** hawn anness.

Huma jikru l-appartament 81, Jonas, Fl2, Triq Carini, Santa Venera lill-intimati Grioli u ilhom jikru dan l-appartament mit-8 ta' Settembru 1976, bil-kera ta' Lm 110 fis-sena, ekwivalenti għal €256.23 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, liema kera żdiedet għal €512.46 fit-8 ta' Marzu 1993 u reġgħet żdiedet għal €788.00 fit-8 ta' Ġunju 2008.

Dan il-fond huwa dekontrollat kif jirriżulta mid-**Dokument B** hawn anness u minkejja illi bl-Att X tal-2009 huma kellhom jżidu l-kera mill-1 ta' Jannar 2013, sal-ġurnata tal-lum l-kera baqgħet ta' €788.00 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

Gialadarba l-ftehim intlaħaq u ġie ffirmat fit-8 ta' Settembru 1976, ossia qabel ma daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u ċioè fil-21 ta' Ġunju 1979, id-drittijiet patrimonjali tal-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjetà in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Grioli.

Effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġia la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimati Grioli, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju.

Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza

ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet fl-1 ta' Jannar 1978.

Konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond 81, Fl 2, Triq Carini, Santa Venera kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjuġi Grioli ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perjodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti fit-8 ta' Settembru 1976 u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perjodu lokatizju.

Fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien, kif ukoll ħmistax-il sena wara, kien ferm ogħla minn dak mogħri lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull snin *de quo* kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.

Huma għalhekk ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvediment tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide **Broniowski vs Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and **Saliba vs Malta**, no.

4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs Malta** – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

Fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kundizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera rriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità.

Il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide **Sporrong and Lonroth vs Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs Romania** (GC) no. 28342/95, 78 ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs Italy**, deċiża fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no. 315 – B u **Immobiliare Saffi vs Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151).

Konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġià la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.

Għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru 1984 – Vide **Kingsley vs The United Kingdom** (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV **Runkee and White vs The United Kingdom** – Nos 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007; **Akkus vs Turkey** – deċiża fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; **Romanchenko vs Ukraine** – No 5596/03, 22 ta' Novembru 2005, 30, *unpublished*; **Prodan vs**

Moldova – No 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts*); **Ghigo vs Malta** – No 31122/05, 20 deċiża 17 ta' Lulju 2008.

Ir-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioè tal-fond 103, Flat 5, St. Mary Flats, Hookham Frere Street, Pietà, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mit-28 ta' Marzu 1977 – Vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) Nos. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007; Akkus vs Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru 2005, 30, unpublished; Prodan vs Moldova – No 49806/99, 73 ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs Malta – No. 31122/05, 20 deċiża 17 ta' Lulju 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Barra minn hekk, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 u "Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkundizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrificcju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien.

Ir-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioè tal-fond 35, Dingli Street, Sliema, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża Albert Cassar vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.

Il-kawża odjerna qegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Aloysius sive Louis Grioli (K.I 198053M) u Dolores sive Doris Grioli (K.I 40556M) għall-fond 81, Jonas, Flt 2, Triq Carini, Santa Venera u jirrenduha impossibli lir-

rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja l-ftehim oriġinali ta' fond dekontrollat.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 81, Jonas, Fl2, Triq Carini, Santa Venera bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni ai termini tal-Liġi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imgħax legali tat-8% mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi qed jiġu vjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-ewwel nett, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-allegat kirja fuq il-fond 81, Jonas, Fl2, Triq Carini, Santa Venera, li huma qed jattakkaw b'din il-kawża.

In vena preliminari wkoll u fid-dawl tal-premessa 21 tar-rikors promotur, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw jekk il-fond in kwistjoni kienx ukoll soġġett għal konċessjoni enfitewtika temporanja a favur l-intimati Grioli. Dan għaliex fil-premessa 2 tal-istess rikors ir-rikorrenti taw x'jifhmu li l-fond kien minn dejjem mikri lill-intimati Grioli.

L-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti.

Jingħad li mhux minnu li l-**Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**Artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**Artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li it-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja.

In linea preliminari, safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37(2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi Liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li seħħ fil-kuntest ta' kirja.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrenti qed jinvokaw l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti jeċċepixxi l-improponibbilità tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-

miżura msemmija fil-Liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrawx fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huma msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

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

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

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit li l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet m'humiex mistħoqqa.

Anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-palazz in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimati Grioli. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità ta' miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-allegata isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Il-leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandhom il-possibilità li jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif ukoll il-possibilità li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom[1].

Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità m'huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dat ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija siffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimati Louis Grioli u Doris Grioli, li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin.

In linea preliminari, r-rikorrenti ghandhom jindikaw ir-relazzjoni ta' bejn il-fond 81, Jonas, Fl 2, Triq Carini, Santa Venera u dak

[1] Ara sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

li jissemma' f'punt 16 tar-rikors promotur, cioè 103, Flat 5, St. Mary Flats, Hookham Frere Street, Pietà.

Ir-rikorrenti ghandhom jindikaw ukoll id-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja u jekk il-koncessjoni kienitx wahda ta' kirja jew dik ta' enfitewsi temporanja.

L-esponenti dejjem imxew skond id-disposizzjonijiet tal-ligi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-ligi, sahansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja jew il-ligi, u dejjem hallsu l-kera fil-hin. Ghaldaqstant, l-intimati ma ghandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'ghandhom jigu kkundannati responsabbli ghad-danni. Konsegwentement, l-intimati lanqas ma ghandhom jinzammu responsabbli sabiex ihallsu xi kumpens bhala danni jew sahansitra li jizgumbrahom mill-fond *de quo* u konsegwentement jitilfu l-unika saqaf fuq rashom.

Ghandu wkoll jinghad, illi l-esponenti ghamlu diversi xogholijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirrizulta fil-mori u s-smiegh tal-kawza, u dan ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond.

L-esponenti qeghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili nholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni.

L-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi u kif inhu ben saput, ma ghamlu l-ebda ligijiet u per konsegwenza ma ghandhomx jinstabu hatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma ghandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jigu ddikjarati responsabbli ghal xi danni, wisq anqas jigu kkundannati jhallsu kumpens.

Ma hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li tithallas minnhom hija skond il-ligi vigenti u ragjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond *de quo*.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-kaz odjern minhabba li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta liema ligi dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931 u dan skond ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda haga fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn zmien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) …".

Barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll ghaliex dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-kaz odjern, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja, r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anki skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikolu zgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli

assolutament m'ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing, zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili.

F'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cioè li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' "**Amato Gauci vs Malta**" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*". Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha ricenti fl-ismijiet "**Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Afred Cassar Reynaud et**" tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles".

Ghaldaqstant, jekk il-kaz odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegizla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigu pregudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-Artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm l-ebda certezza illi li kieku l-fond *de quo* ma kienx suggett ghad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu ghal dawn l-ghexieren ta' snin minghajr interruzzjoni. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li joghgobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-ligi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur.

Tajjeb li jinghad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u cioè tal-Att X tal-2009, dahu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippubblikata l-White Paper li ggib l-isem: "Ligijiet tal-Kera: Il-htiega ta' Riforma" f'Gunju tal-2008 u dan kollu qed jinghad sabiex jintwera li l-emendi ricenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut.

Bix-xieraq jigi sottolineat li dan il-fond gie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u hadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jaghtu dna il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Generali et**, deciz nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali).

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tigi pperikolata l-aspettativa legittima taghhom li jkomplu jikru l-fond *de quo* minghajr ebda xkiel ingust u kontra l-ligi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju ta' ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attrici jintlaqghu, l-intimati esponenti ser igarrbu piz finanzjarju enormi (*hardship*) liema piz ma ghandhomx jerfghu huma izda tali piz ghandu jigi merfugh mill-Istat b'mizuri socjali adekwati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2021, il-Qorti ordnat il-leġittimazzjoni tal-atti f'isem Saviour *sive* Silvio Mifsud, Anthony Mifsud u Marco Mifsud minflok John Mifsud u Josephine Mifsud li t-tnejn ġew nieqsa fil-mori tal-proċeduri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Michael Lanfranco, innominat minn din il-Qorti fl-udjenza tal-10 ta' Novembru 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u dik tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979. Konsegwentement, qiegħdin jitlobu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-appartament numru 2 formanti parti mill-proprjetà 81, "Jonas", Triq Carini, Santa Venera. Il-Qorti qeghda tqis illi r-referenza ghall-fond f'Hookham Frere Street fil-premessa Nru. 16 tar-rikors promotur, hija biss zball rizultat tal-probabbli ezercizzju ta' "cut and paste", zball dan li l-Qorti qeghda tiltaqa' mieghu ta' spiss

f'dawn ix-xorta ta' kawzi. Fit-8 ta' Awwissu 1976 dan l-appartment ġie konċess lill-konjuġi Grioli b'titolu ta' kera fis-somma ta' Lm110 ekwivalenti għal €256.23 fis-sena. Skont ma jirriżulta mill-premessi, il-kera żdiedet għas-somma ta' €512.46 fit-8 ta' Marzu 1993 u għas-somma ta' €788.00 fit-8 ta' Ġunju 2008. Ir-rikorrenti jgħidu li l-kera ma żdiedet qatt aktar u dan minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

Il-Qorti tinnota illi ma ġiet ippreżentata ebda skrittura lokatizja. Lanqas ma tressqet xhieda dwar il-perjodu lokatizju pattwit oriġinarjament u allura jibqa' mhux magħruf meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni oriġinali. Madanakollu, jidher illi waqt li kienet għada għaddejja l-konċessjoni oriġinali, daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 li ġab bidla radikali fir-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin. A tenur tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, il-konjuġi Grioli akkwistaw id-dritt illi jibqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs dak li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet il-koncessjoni originali b'dan illi l-kera tiżdied kull 15-il sena skont l-għoli tal-ħajja.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni, r-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom kienu kostretti jirrikonoxxu lill-konjuġi Grioli fil-kirja tal-fond in kwistjoni. Preżentement il-kera hija ta' €788 fis-sena. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fl-2021 kien ta' €7,360 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq fl-2021 kien jammonta għal €236,000.

Ir-rikorrenti għalhekk jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 qed issofru minn leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi tul is-snin illi ilhom kostretti jirrikonoxxu lill-intimati Grioli fil-kera minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika.

Konsegwentement, waqt illi qegħdin jitlobu lill-Qorti tiddikjara li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u għal dikjarazzjoni li t-tħaddim tal-Artikolu 5 jirrendi r-ripriża tal-pussess impossibbli, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni.

L-artikolu 5 tal-Kap. 158 li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta dar t'abitazzjoni tiġi dekontrollata u din tkun okkupata taħt titolu ta' kera minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, l-inkwilin ikollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett taħt l-istess kondizzjonijiet.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

> *"(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –*
>
> *(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;"*

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

> *"Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi*

volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi."

Għaldaqstant, anke din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimat fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve

consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu

kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

> "*F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tarrekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta'* ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*
>
> *"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation.* ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45."*"

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

> "[*The Court] reiterating 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*."

Il-Qorti Ewropea, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

> "*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).

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).

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).

> *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, HuttenCzapska, cited above, § 223)."*

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlordtenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….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, sabet

li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li lintimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss

mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017, qalet hekk:

> "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni.*"

Jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens *ossia* kera li għandha dritt tirċievi s-sid u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles.

Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa' l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost qegħdin iddaħħlu kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed iddaħlu kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser issibu jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikoli 5 u 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Meta r-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1976, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħu qatt jobsru li meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollhom (i) jirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura.

Filwaqt illi huwa minnu li r-rikorrenti aċċettaw il-konverżjoni taċ-ċens f'kera, fir-realtà huma ma setgħu jagħmlu xejn aktar fis-

sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha. Ċertament li ma rrinunzjawx għad-drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fis-sentenza ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.*'

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sidien setgħu potenzjalment jaqilghu madwar €108,291 f'kirjiet mill-1978 sal-2021. Mill-elenku li ġie esebit in atti u li juri l-ħlas tal-kera tul is-snin jirriżulta illi bejn is-sena 1976 u s-sena 2020 ir-rikorrenti rċevew total ta' €20,703.12 f'kera. Id-diskrepanza bejn l-

ammont li rċevew ir-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment setgħu jirċievu hija waħda lampanti.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"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).*
>
> *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).

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%.

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

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

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).″

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-

rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

- L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

- Iż-żmien li damu r-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

- L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

- Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

- Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 tejjbu s-sitwazzjoni. Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti

dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> *"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga fil-fatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.*
>
> *...*
>
> *Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju.*

Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"*Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur irrikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-

Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

"*Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*"

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"*.....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.*

Izda llum bl-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin

ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati issidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi ddikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-każ li l-Qorti tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea u għal finijiet tat-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsin elf Ewro (€50,000) kwantu għal hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji. Ghandu jithallas imghax legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG