FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum il-Ġimgħa, 17 ta' Frar, 2023

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 44/2020 ISB

Carmen Cremona (detentriċi tal-karta ta' l-identita bin-numru: 168048 (M)), Martin Micallef (detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru: 653553 (M)), Helen Grech (detentriċi tal-karta ta' l-identita bin-numru: 693851 (M)), Diane Falzon (detentriċi tal-karta ta' l-identita bin-numru: 258171 (M)), Johanna Micallef (detentriċi tal-karta ta' l-identita bin-numru: 134066 (M)), Mario Pullicino (detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru: 43065 (M)) u Noel Pullicino (detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru: 386969 (M))

Kontra

L-Avukat ta' l-Istat u Joseph Camilleri (detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 1109247 (M)) u b'digriet mogħti fl-14 ta' Diċembru l-atti f'isem Joseph Camilleri ġew transfużi f'isem Adelina Camilleri, stante l-mewt tiegħu.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Carmen Cremona et**, intavolat fl-24 ta' Frar 2020, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(i) Fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) Fit-tieni lok, tiddikjaa u tiddeċiedi illi l-artikolu 5 (2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 jew, jekk applikabbli, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) Fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Joseph Camilleri ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu immarkat bin-numru wieħed u tletin (31), "Michael", Wignacourt Street, Birkirkara fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew, jekk applikabbli, tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' dawk il-liġijiet jew liema waħda minnhom hija ikonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertaijiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament ta' l-intimat Joseph Camilleri mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilina u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

U dan wara illi ppremettew:

Illi l-esponenti huma propjetarji tal-fond tal-ossiju mezzanin flimkien mal-bejtu l-arja tiegħu immarlat bin-numru wieħed u tletin (31), "Michael", Wignacourt Street, Birkirkara illi huma akkwistaw in parti mingħand Lucrezia Micallef (omm l-esponenti Carmen Cremona, Martin Micallef u Helen Grech u n-nanna ta' Diane Falzon, Johanna Micallef, Mario Pullicino u Noel Pullicino) u uliedha oħra Vincenza Spiteri u Michael Micallef permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Antoine Agius ta' nhar id-9 ta' Mejju, 1988, kopja ta' liema qegħda

tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument CC1" u in parti mis-suċċessjoni ta' Vittorio Micallef (ir-raġel ta' l-imsemmija Lucrezia u missier l-esponenti Carmen Cremona, Martin Micallef u Helen Grech);

Illi dan il-fond kien inkera mill-imsemmija Lucrezia magħrufa wkoll bħala Grazia Micallef lill-intimat Joseph Camilleri permezz ta' kuntratt ta' kera ta' nhar it-3 ta' April, 1974, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument CC2";

Illi l-fond tal-mertu ta' dina l-kawża kien ġie ddekontrollat skond il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dana kif jirriżulta miċ-ċertifikat bin-21648/83 kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument CC3". Bil-promulgazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-liġijiet speċjali tal-kera u ċjoè l-Kap. 69 u l-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta ma baqgħux japplikaw għall-kirjiet reġistrati ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kienu meqjusa bħala iddekontrollati;

Illi iżda, fil-kors ta' din il-kirja, il-leġiżlatur emenda l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz ta' l-Att XXII tal-1979 u dan ikkapovolga r-rapport ġuridiku bejn is-sid u l-inkwilin peress li daħħal b'effett immedjat kontrolli fuq it-tiġdid tal-kerq u illimita ż-żieda tal-kera fuq il-proprjetajiet li sa dak iż-żmien kienu meqjusa bħala "iddekontrollati", u dana sakemm l-inkwilin kien ċittadin Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja ta' l-inkwilin. Dana sar permezz iż-żieda ta' l-artikolu 5 (2), (3), (4), u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi prattikament neħħa l-vantaġġi kollha illi kien igawdi sid ta' fond iddekontrollat u irripristina r-restrizzjonijet imposti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ħoloq żbilanċ inġust a skapitu tas-sid;

Illi bħala riżultat ta' dan u ta' l-operat tal-liġi hija llum madwar mitejn Ewro (€200) fis-sena u hija ferm u ferm inqas minn dik xierqa, tenut anke kont tal-karatteristiċi tal-fond, tal-lokalità, tal-kundizzjonijiet tas-suq ħieles u tal-valur lokatizju biex ma jissemmiex ukoll il-potenzjal ta' żvilupp ta' l-istess proprjetà u tenut kont ukoll illi b'mitejn Ewro (€200) fis-sena lanqas jinkera garaxx ta' karozza waħda;

Illi l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 158 b'mod partikolari l-artikolu 5 tal-Kap. 158 bu għalhekk huma la jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom;

*Illi din l-Onorabbli Qorti ġjà iddikjarat i-emendi li saru lill-artiklu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXII tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1977), jiġifieri l-artikolu 5 (2), (3), (4), u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dana fi tlett sentenzi mogħtija waħda nhar it-28 ta' Ġunju, 2019 fl-ismijiet **Mary Lourdes Cilia Scapellato v. L-Avukat Ġenerali et** it-tieni waħda nhar is-27 ta' Frar, 2019 fl-ismijiet **Pauline Cilia v. L-Avukat Ġenerali et** u t-tielet waħda nhar il-15 ta' Jannar, 2020 fl-ismijiet **Philip Cilia v. L-Avukat Ġenerali et**;*

Illi l-kera hija iffissata mal-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jgħolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;

Illi anke kieku japplika l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess Kap. u l-kirja hija wkoll iffissata b'liġi;

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi imtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi l-kera massima permessa xorta waħda hija ferm baxxa bid-diskrepenza enormi imsemmija fil-paragrafu preċedenti;

Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sidien u f'dawn iċ-ċirkostanzi bl-istat li hija l-liġi, l-esponenti effettivament ma għandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv ta' l-istess fond u dana billi, kif ingħad, l-istess kirja tiġġedded awtomitakament bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera u l-esponenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw li jġeddu l-kirja;

Illi b'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkustanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 5 (2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qegħdin jiġu imċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess proprjetà tagħhom;

Illi għalhekk fil-konfront ta' l-esponenti ġie miksur, qieħed ikompli jiġi miksur u x'aktarx ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimat Joseph Camilleri ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn spjegat;

Illi l-esponenti kitbu bonarjament lill-intimat Joseph Camilleri permezz ta' ittra ta' nhar l-10 ta' Settembru, 2018, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument CC4", iżda l-intimat Joseph Camilleri baqa' għal kollox passiv;

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 5 (2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 ta' l-istess jew, jekk applikabbli, tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Rat id-dokument esebit mar-Rikors promotur (fol 6 sa 22);

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tal-25 ta' Frar 2020 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għas-6 ta' April 2020 fid-9:00 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-4 ta' Marzu 2020 (fol 28) li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew jekk applikabbli il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment l-artikolu 3 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond 31, "Michael", Wignacourt street, Birkirkara mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti jrigu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni;*

2. *Fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;*

3. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-liġi senjatament il-Kap. 69 tal-Liġijiet li kienet il-liġi li kienet tapplika għal kuntratt tal-kera li sar fit-3 ta' April 1974 daħal qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni u għaldaqstant l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġin legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;*

4. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-liġijiet in kwistjoni, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond 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 jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protkoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikoli tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrilu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandhiex 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. Dan peress illi hemm il-ħtieġa illi l-inkwilin jiġi protett u li jiġi stabbilit bilanċ fir-relazzjoni tiegħu mas-sid f'sitwazzjoni fejn is-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-inkwilin;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittjiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

8. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit 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 has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. 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 an 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 kemm l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u kemm l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikati bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. *Illi stabbilit li kemm l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali 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 taħt titolu ta' lera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdha tiġi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat u spejjeż biex tiġi żviluppata proprjetà residenzjali ma valuri kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ* ***Amato Gauci v Malta***[1] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductiond in the amount of rent chargeable</u>"[2];*

12. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

13. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

14. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

15. *Illi bl-intorduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu iddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' propozjonalita' tant illi llum il-ġurnata ir-rikorrenti għandhom l-possibilita' illi jibdew jirċievu kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valura liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrenti jitolbu illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita' illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

16. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anka dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protkoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

17. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenats"[3];*

18. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato 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 suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Victoria Amato Gauci v. Avukat Ġenerali et"*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Rat ir-Risposta tal-intimat **Joseph Camilleri,** intavolata fit-12 ta' Marzu 2020 (fol 34) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Preliminarjament illi l-ġudizzja mhux integru stante illi l-mara tal-intimat u ċioe Fedele sive Adelina Camilleri detentriċi tal-karta tal-identita numru: 273652(M) mhux indikata fost l-intimati u qabel ma l-ġudizzju jiġi integrat din il-kawża ma tistax titkompla.*

2. *Illi għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qegħda tipi attakkata saret mill-Istat u l-intimat kull ma għamel huwa li osservaw il-Liġi viġenti.*

3. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li huma qegħdin jallegaw illi jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija, u kif tali drittijiet qegħdin jiġu leżi bl-applikazzjoni ta' tali artikoli.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-permess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija Liġi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet ġja eżistenti qabel it-3 t'April 1967.*

5. *Illi konsegwentement, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħax jiġi invokat tal-każ tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, iżda se mia, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjetà.*

7. *Illi l-esponenti qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permess skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu il-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni.*

8. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' aprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent, kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika*

soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u l-leġittimità tal-Kapitolu 69 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inappikabbli bl-iżgumbrament tal-esponenti.

9. *Illi konsegwentament, l-esponenti ma għandhux jiġi żgumbrat mil-fond de quo u lanqas ma għandu jiġu preġudikat finanzjarjament billi huwa ma kisser ebda Liġi iżda sempliċiment avalla ruħu minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre, l-esponenti ma għandhux mezzi suffiċjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa stante illi huwa pensjonant u li ilu jgħix fil-fond mertu tal-kawża tul il-ħajja matrimonjali tiegħu.*

10. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Settembru 2020, il-Qorti ġiet infurmata li kien miet l-intimat Joseph Camilleri u għalhekk id-difensur tiegħu ġiet mogħtija żmien sabiex tirregola ruħha fir-rigward.

Rat in-nota tar-rikorrenti Carmen Cremona et, intavolata fid-19 t'Ottubru 2020 (fol 40) li permezz tagħha ippreżentaw rendikont tal-ammont ta' kera riċevuta mill-1 ta' Diċembru 2014 sat-30 ta' Novembru 2018 (Dok X, fol 41 sa 42) u kopja tal-ktieb tal-kera (Dok Y, fol 43 sa 67).

Rat in-nota tal-intimata Adelina Camilleri intavolata fil-5 ta' Novembru 2020 (fol 69) li permezz tagħha ppreżentat kopja tal-kera li tħallset għall-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 1995 u l-24 ta' Frar 2020 (fol 70 sa fol 96).

Rat ir-rikors tal-intimata Adelina Camilleri intavolat fid-19 ta' Novembru 2020 (fol 97) li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tilleġittima l-atti f'isimha bħala l-unika werrieta tal-intimat Joseph Camilleri.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2020, li permezz tiegħu laqgħet it-talba tal-intimata Adelina Camilleri u ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju fl-isem ta' Adelina Camilleri minflok żewġha l-intimat Joseph Camilleri, li miet fit-2 t'April 2020.

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-14 ta' Diċembru 2020 li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo bejn it-3 t'April 1974 sal-preżentata tar-rikors odjern, fl-20 ta' Frar 2020, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti Carmen Cremona et intavolata fil-5 ta' Jannar 2021 (fol 109) li permezz tagħha ppreżentat affidavits tar-rikorrenti Martin Micallef (fol 110 sa 111) u Vincent Cremona (fol 112 sa 113).

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2021, il-Perit Tekniku Mario Cassar, ħalef u ppreżenta r-rapport tiegħu (fol 116 et seq) u sarulu domandi in eskussjoni dwar l-istess rapport.

Rat ukoll id-dikjarazzjonijiet tad-difensur tar-rikorrenti li kienu qeghdin jirrimettu ruħhom għar-rapport, kif ukoll li ma kellhomx aktar provi xi jressqu.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Lulju 2021, l-Avukat tal-Istat talab kjarifika da parti tar-rikorrenti dwar jekk l-azzjoni tagħhom hux dwar allegat ksur tad-drittijiet ibbażati fuq il-Kap 158 jew fuq il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Rat illi l-Qorti akkordat xahar lir-rikorrenti sabiex jagħmlu nota b'risposta f'dan ir-rigward.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fil-5 t'Ottubru 2021 (fol 133).

Rat ir-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-Perit Mario Cassar għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat li ġew ippreżentati fit-3 ta' Marzu 2022 (fol 139).

Rat in-nota tal-intimata Adelina Camilleri intavolata fil-21 ta' Marzu 2021 (fol 145) li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess (Dok DC1, fol 146).

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx iktar provi xi jressqu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-istat.

Rat illi fl-udjenza tat-28 t'Ottubru 2022, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Martin Micallef,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur rigward il-propjeta` mertu ta' din il-vertenza u ċioe` il-fond, ossija l-mezzanin immarkat bin-numru wieħed u tletin (31), "Michael", Wignacourt Street, Birkirkara, li kien oriġinarjament jappartjeni lil Lucrezia u Vittorio Micallef, u ċioe` l-ġenituri u n-nanniet tar-rikorrenti.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond ossija l-mezzanin immarkat bin-numru wieħed u tletin (31), "Michael", Wignacourt Street, Birkirkara.

Illi r-rikorrent **Martin Micallef** fl-affidavit tiegħu jispjega li l-propjeta` in kwistjoni kienet ġiet mikrija minn Lucrezia Micallef lil Joseph Camilleri fl-1974 u llum il-kera hija ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena. Jgħid li l-fond kien dekontrollat fit-18 ta' Mejju 1983.

Jgħid li l-valur lokatizzju tal-propjeta` kien jippermetti li jitlob kera ferm ogħla minn dik li qed jirċievi iżda ma setax jagħmel dan minħabba l-liġijiet viġenti. Jispjega li huma kitbu bonarjament lil Joseph Camilleri fl-10 ta' Settembru 2018 u talbuh jivvaka l-propjeta` u jikkonsenja lura ċ-ċwievet tal-propjeta`, iżda hu baqa inadempjenti u kien għalhekk li pproċedew b'din il-kawża.

Illi r-rikorrent **Vincent Cremona** fl-affidavit tiegħu jispjega li hu r-raġel ta' Carmen Cremona, waħda mir-rikorrenti. Jgħid li meta hu u martu kienu ser jiżżewġu, Lucrezia Micallef, omm martu, kienet riedet li huma jmorru joqgħodu fil-fond de quo iżda kienet ġiet mhedda li jekk kemm -il darba l-post ma jinkerhiex lil Joseph Camilleri, iċ-ċwievet kienu ser jiġu kkonsenjati lill-Awtorita tad-Djar u b'hekk Lucrezia Micallef kien kriet lil Joseph Camilleri.

Jispjega li l-fond de quo huwa propjeta` tar-rikorrenti u kien inkera minn Lucrezia Micallef lil Joseph Camilleri u llum il-kera hija ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena. Jgħid li l-fond kien dekontrollat fit-18 ta' Mejju 1983. Jgħid li l-valur lokatizzju tal-propjeta` kien jippermetti li jitlob kera ferm ogħla minn dik li qed jirċievi iżda ma setax jagħmel dan minħabba l-liġijiet viġenti.

Fl-affidavit tagħha, l-intimata **Adelina Camilleri** tgħid li hi ilha tgħix fil-fond bin-numru wieħed u tletin (31) fi Triq Wignacourt, f'Birkirkara sa mis-sena 1974 u tgħid li rabbiet il-familja tagħha fl-istess fond.

Tispjega li hi u żewġha dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u qatt ma kellhom l-iċken problema mas-sidien. Tgħid li qatt ma kellha inkwiet mal-pulizija u mal-ġustizzja u dejjem imxiet ma' dak li tgħid il-liġi inkluż meta għoliet il-kera.

Tgħid li tul is-snin għamlu diversi benefikati fil-post u għadha sa llum tagħmel dak kollu neċessarju sabiex il-post jinżamm fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Tgħid li hi għandha sebgħin (70) sena u l-fond de quo huwa l-unika residenza ordinarja tagħha. Tispjega li la għandha propjeta` alternattiva u lanqas ma għandha l-mezzi sabiex tixtri post alternattiv.

Il-Qorti tosserva li l-partijiet bejniethom ippreżentaw kopji tal-ħlasijiet tal-kera li saru bejn l-1 ta' Jannar 1995 u l-24 ta' Frar 2020. Il-Qorti tosserva li għal perjodi minn Diċembru 2018 'l quddiem il-ħlas tal-kera ġiet ddepożitata il-Qorti permezz ta' ċedoli ta' depożitu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fid-19 ta' Jannar 2021 (fol 116 et seq), irrelata li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1974 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, abbażi ta' apprezzament ta' 3.5% skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1974	€180 fis-sena	€180 ta' sena
1975 sa 1979	€370 fis-sena	€1,850 ta' ħames snin
1980 sa 1984	€507 fis-sena	€2,535 ta' ħames snin
1985 sa 1989	€695 fis-sena	€3,475 ta' ħames snin
1990 sa 1994	€952 fis-sena	€4,760 ta' ħames snin

1995 sa 1999	€1,305 fis-sena	€6,525 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,788 fis-sena	€ 8,940 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€2,450 fis-sena	€12,250 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€3,356 fis-sena	€16,780 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€4,598 fis-sena	€22,990 ta' ħames snin
2020	€6,300 fis-sena	€1,050 (Sa Frar)

għal total ta' kera komplessiva ta' wieħed u tmenin elf, tliet mija u ħamsa u tletin Ewro (€81,335) mis-sena 1974 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fi tweġibiet għad-domandi in eskussjoni, il-Perit jispjega li l-arja tal-bejt tal-post tista` tiġi żviluppata sa sular ieħor. Jgħid li kieku l-pjan terran kien jappartjeni għall-istess propjeta, seta jsir aktar żvilupp.

Jgħid li wasal għall-konklużjonijiet tiegħu billi uża l-valur tas-suq ta' propjetajiet komparabbli. Jispjega li l-valur ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000) huwa l-valur tal-immobbli, liema valur jinkludi wkoll l-arja tal-fond.

Jispjega li wasal għall-valur lokatizzju billi applika r-rata ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) u l-bejt ġie inkluż ukoll f'din il-formola billi jservi ta' bejt użat mill-inkwilini.

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-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, **ir-rikorrenti** jispjegaw li l-fond *de quo* inkera lil Joseph Camilleri permezz ta' kuntratt datat it-3 t'April 1974 u ġie reġistrat bħala dekontrollat b'ċertifikat tat-18 ta' Mejju 1983. Djar ta' abitazzjoni dekontrollati huma regolati bl-artikolu 5 tal-Kap 158 iżda l-istess Att kien ġie amendat permezz tal-Att XXIII tal-1979, liema emendi neħħew il-vantaġġ li wieħed kien igawdi meta fond kien ikun dekontrollat. In vista tal-fatti, ir-rikorrenti jissottomettu li għalkemm id-disposizzjonijiet primarjament applikabbli huwa l-artikolu 5 tal-Kap 158, mhumiex qed jiġu eskluzi lanqas id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti jirreferu għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ikomplu li meta wieħed jagħti ħarsa lejn l-ġurisprudenza dwar din it-tip ta' vjolazzjoni wieħed isib illi hemm tlett konsiderazzjonijiet li jridu jsiru sabiex jiġi deċiż jekk l-interferenza tal-Istat tagħtix lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali. Jsostnu illi sabiex l-interferenza tal-istat ma tikkostitwix vjolazzjoni, din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' a) legalita; b) ghan legittimu fil-interess generali; u c) ikun hemm bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tas-sid għat-tgawdija tal-proprjeta.

Ir-rikorrenti jaghmlu f'dan il-kuntest ampja referenza għall-ġurisprudenza[1].

Jispjegaw li huma mhumiex qed jikkontestaw l-ewwel żewġ elementi, ossia l-legalita` u l-għan leġittimu tal-liġi fil-interess ġenerali. Iżda dak li qeghdin jikkontestaw huwa t-tielet element ossia li għandu jiġi kkreat bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tas-sid li jgawdi l-proprjeta tiegħu. F'dan s-sens r-rikorrenti jiccitaw estensivament mis-sentenza ta' **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali** op.cit.

Ikomplu li għalhekk f'din il-kawza l-eżerċizzju li għandu jsir huwa biex il-Qorti tara jekk il-ħlas tal-kera joħloqx bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Issir referenza għar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar, minn fejn, huma jsostnu, illi l-element tal-bilanċ ġust ma ġiex sodisfatt, u li l-iżbilanċ huwa wieħed lampanti u eżorbitanti u li pperdura matul is-snin.

Fit-tieni talba tagħhom, qegħdin jitolbu sabiex jigi ddikjarat illi l-liġijiet li bis-saħħa tagħhom l-intimata għad ghandha d-dritt li tokkupa l-fond, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u jiċċitaw numru ta' sentenzi in sostenn tat-tezi tagħhom.[2]

Fir-rigward tat-tielet talba, ir-rikorrenti jissottomettu illi f'każijiet simili bħal dawn l-proċeduri, l-ewwel rimedju li jingħata huwa li l-inkwilini ma jitħallewx jistrieħu l-okkupazzjoni tagħhom fuq l-liġi li tiġi ddikjarata bħala anti-kostituzzjonali[3].

Dwar t-talba għal kumpens, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-kazistika[4] u jsostnu li huma għandhom jircievu kemm kumpens pekunarju kif ukoll mhux pekunarju. Bħala kumpens pekunarju, u b'referenza għal valur lokatizzju li ngħata lill-fond mis-sena 1974 sas-sena 2020, ġie kkalkolat li l-valur lokatizzju jammonta għal tnejn u disgħin elf, tmien mija u ħamsa u tmenin Ewro (€92,885), minn liema ammont għandu jitnaqqas dak li l-intimata diġa ħallset bħala kera li m'għandhiex tammonta għal aktar minn għaxart elef Ewro (€10,000) u allura kumpens pekunarju li jammonta għal tnejn u tmenin elf, tmien mija u ħamsa u tmenin Ewro (€82,885).

Jsostnu illi minbarra dan għandu jingħata wkoll kumpens non-pekunarju li għandu jiġi ffissat minn din il-Qorti.

Ir-rikorrenti jgħaddu biex jittrattaw l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Adelina Camilleri, li in suċċinct jistgħu jinġabbru hekk:

Rigward l-eċċezzjoni għall-prova tat-titolu, ir-rikorrenti jirreferu għad-dokumenti ppreżentat li jippruvaw t-titolu u jikkontendu illi dak id-dokument ma ġiex kkontestat.

---

[1] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-24 ta' Gunju 2016; **Gevimida Limited vs Carmen Fenech** et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-16 ta' Novembru 2017; **AIC Joseph Barbara vs IlOnorevoli Prim Ministru** et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014; **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020**;** **Simone Galea et vs Avukat Generali et** deciza mill- Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Gunju 2020

[2] **Mary Lourdes Cilia Scapellato vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Ġunju 2019, **Pauline Cilia v. L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Frar 2019 u **Philip Cilia v. L-Avukat Ġenerali et.** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Jannar 2020.

[3] **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et** deciza fis-16 ta' Novembru 2017, **Apap Bologna vs Malta**

[4] **Gevimida Limited vs Carmen Fenech et** deciza fis-16 ta' Novembru 2017, **Michael Farrugia et v L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020 u **Simone Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020.

Di piu` isostnu illi l-istess intimata Adelina Camilleri irrikonoxxiet lir-rikorrenti bħala sidien għaliex kienet tħallas l-kera lilhom. F'dan il-kuntest, ir-rikorrenti jerġgħu jirreferu għall-ġurisprudenza[5].

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-eċċezzjoni *pacta sunt servanda* jagħmlu referenza għal dak li qalet din l-Qorti (diversament preseduta) fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Simone Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 u jgħidu li l-posizzjoni tal-antekawża meta bdiet il-kirja ma jistax jingħad li kienet ben tutelata.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigward l-applikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti jgħidu li skont l-ġurisprudenza riċenti jidher li din l-eċċezzjoni m'għandhiex tiġi milqugħa u jirreferu għal deċiżjoni[6] preċedenti dwar dan.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat rigward l-applikabilita tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti jgħidu li skont il-ġurisprudenza riċenti jidher li din l-eċċezzjoni wkoll m'għandhiex tiġi milqugħa u jirreferu għal deċiżjoni[7] riċenti dwar dan.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni ibbażata fuq l-artikolu 12B tal-Kap 158, l-esponenti jirrilevaw illi dan l-artikolu mhux applikabbli minħabba li l-kirja odjerna mhix waħda konvertita minn emfitewsi.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principalment minhabba l-fatt li hemm ġurisprudenza li tgħid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, cioe` (i) t-tehid imgieghel tal-proprjeta; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' access lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Jgħid illi ghalkemm il-fond huwa soggett għal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Kapitolu 158 jew tal-Kapitolu 69, ir-rikorrenti xorta baqgħu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza għal **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et,** Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2006, u **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001.

Illi l-Avukat tal-Istat ikompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-mizuri legislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom bhala skop li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta` u ghalhekk dawn ghandhom jigu ezaminati taht t-

[5] **L-Avukat Dottor Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju ta' l-Art et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-10 ta' Lulju 2009; **Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017; **Mary Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ottobru 2015 u **Simone Galea et vs Avukat Generali** et op.cit

[6] **Mary Lourdes Cilia Scapellato v L-Avukat tal-Istat et.** op cit

[7] **Simone Galea et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020.

tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bhala wahda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wiehed ghal ghan legittimu u (iii) li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi ghas-sentenzi fil-kawz, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Dwar il-kumpens, l-Avukat tal-Istat jgħid li l-effetti tad-danni għandhom jiġu kkalkulat mis-sena 1988 u dana stante li ħafna mir-rikorrenti saru sidien permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u mhux wirt u sas-sena 2018 u ċioe meta daħal fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, kif ukoll li jekk kemm -il darba għandu jkun hemm kumpens pekunjarju, l-ammont ta' kera mħallas għandu jiġi mnaqqas mill-ammont ta' kumpens dovut.

Isostni li jekk kemm -il darba ser tillikwida kumpens, din il-Qorti għandha tkun gwidata mill-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v Malta.**

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Illi bl-<u>ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> ir-rikorrenti kienu mitluba jġibu l-prova tat-titolu tagħhom.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"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."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentataw dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu tagħhom li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tichad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu u l-intimata eċċepiet permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħha. li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn il-proċeduri peress l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u għalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Iżda qabel mal-Qorti tgħaddi sabiex tiddeċiedi dwar din l-eċċezzjoni **jeħtieġ li qabel kollox jiġi stabbilit liema hi l-liġi partikolari li tirregola l-kirja mertu ta' din il-vertenza**.

Jirriżulta li l-fond in kwistjoni inkera fl-1974, mentri l-ordni tad-dekontrol inħarġet fl-1983. B'hekk m'hemm l-ebda dubju f'moħħ il-Qorti li meta ġiet konċessa l-kirja, ċertament li din kienet regolata bil-Kap 69 u dana stante li l-artikolu 5 tal-Kap 158 jirregola biss kirjiet dwar fondi dekontrollati.

Isegwi li la darba l-kirja bdiet regolata bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-fatt li l-propjeta` ġiet dekontrollata meta l-kirja kienet diġa` viġenti ma jbiddel xejn min-natura tal-kirja u dana stante li meta l-partijiet qabblu li jidħlu f'dik il-kirja l-kundizzjonijiet u l-liġijiet kienu dawk magħrufa fl-1974. Il-fatt li l-propjeta` ġiet dekontrollata wara dakinhar m'għandu jkollu l-ebda effett fuq il-kirja li kienet diġa` viġenti. Kien ikollha effett l-ordni tad-dekontroll kieku kemm -il darba, il-kirja tal-1974 imtemmet u s-sidien krew mill-ġdid il-propjeta`.

Iżda f'dan il-każ, il-Qorti hija tal-fehma li la darba l-kirja baqgħet u għadha l-istess waħda sa llum, mela allura l-kirja baqgħet kontinwament regolata mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u mhux tal-Kap 158. Kważi kważi jista` jingħad li ċ-ċertifikat tad-dekontroll ma kellu l-ebda effett għar-rikorrenti minħabba li l-propjeta` kienet diġa` mikrija bir-reġim tal-Kap 69.

Għaldaqstant, din il-Qorti ser tittratta l-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-kuntest ta' kirja konċessa taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*

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

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

Illi din l-eċċezzjoni diġa` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[8]

*Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom **Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija** et tat-23 ta' Novembru 2020:*

"Il-Qorti tosserva:-

i. *"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
ii. *"Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
iii. *"L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*

*9. L-istess intqal fis-sentenzi **Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et** tat-8 ta' Ottubru 2020 u **Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali** tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel s-sena 1962, ċioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux

[8] 26 ta' Mejju 2021

milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni kif dedotta mill-Avukat tal-Istat u mill-intimata Camilleri u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri u dan ghar-ragunijiet fuq esposti.

<u>Eċċezzjoni rigward l-applikabilita` tal-Att XXVII tal-2018</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fil-ħmistax -il eċċezzjoni tiegħu isostni li bl-Introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu iddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar ksur tad-drittijiet fundamentali minn meta daħal fis-seħħ dan l-att.

La darba ġie konkluż minn din il-Qorti li l-kirja mertu ta' din il-vertenza hija regolata bil-Kap 69, isegwi li dawn l-emendi m'għandhom l-ebda effett fuq il-mertu tal-kawża odjerna.

Għaldaqstant din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjoni rigward l-integrita tal-ġudizzju</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Joseph Camilleri kien eċċeppixxa li l-ġudizzju mhux integru stante li l-kawża kellha ssir ukoll kontra martu Adelina Camilleri.

Jirriżulta li din l-eċċezzjoni ġiet sorveljata waħedha minħabba li fil-mori tal-proċeduri Joseph Camilleri miet u l-atti ġew transfużi għand Adelina Camilleri.

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Camilleri.

<u>Eċċezzjoni rigward indikazzjoni eżatta tal-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qedgħin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>

Fit-tielet eċċezzjoni l-intimat Camilleri jargumenta li r-rikorrenti għandhom jindikaw liema artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

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

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad din l-eċċezzjoni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi u ppruvati jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-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**[9]

> *"...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),*

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

(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 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”*.[10]

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**[11]

> *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.*[12]

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.[13]

F’dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta 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`.

---

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

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

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 rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[14]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[15]

> *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.*

---

[14] **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)

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

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.

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.[16] , Rose Borg vs Avukat Generali et[17] u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina[18]**.

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-1974, meta l-intimati bdew jikru minn għand omm ir-rikorrenti versu l-ħlas ta' sittin Lira Maltin (Lm60) fis-sena. Meta omm ir-rikorrenti kienet kriet il-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienet taf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħha bħala sid kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti u ommhom baqgħu jaċċettaw il-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 baqghet tippersisti 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 fundamentali 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-

[16] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[17] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[18] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

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*".[19]

Issa, jirriżulta mix-xhieda li preżentement l-intimata Camilleri qegħda tħallas mitejn u disgħa Ewro (€209) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimata Camilleri hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fondi fis-sena 2020 kien ta' sitt elef u tliet mitt Ewro (€6,300). 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 tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600), ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' kważi d-doppju 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' sitt elef u wieħed u disgħin Ewro (€6,091) 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.*[20]

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 wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

---

[19] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)
[20] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

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

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[21], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

Minkejja dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk l-intimata Camilleri ma tistax aktar tistrieħ fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa tokkupa l-fond *de quo*.

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

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*".[22]

[21] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

[22] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[23]:

> *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-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[24], 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*

[23] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[24] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

"…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 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 dak li seta’ ipperċepixxew 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 passiv bla ma ħadu 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 mill-1987.

Iżda f’dak li jirrigwarda l-porzjon tal-propjeta` mixtrija u ċioe s-sehem ta’ ħdax minn sittax (11/16) tal-propjeta`, l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti ser tiġi kkalkulata li bdiet minn dakinhar li ġiet akkwistatha l-propjeta` u ċioe mid-9 ta’ Mejju 1988.

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**[25], fejn intqal hekk:

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

‘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

[25] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Gunju 2021

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 1987 sa Frar 2020, meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 – 1989 : elf, tlett mija u disgħin Ewro (€1,390)
- 1990 – 1994 : erbat elef, seba mija u sittin Ewro (€4,760)
- 1995 – 1999 : sitt elef, ħames mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€6,525)
- 2000 sa 2004: tmint elef, disa' mija u erbgħin Ewro (€ 8,940)
- 2005 sa 2009: tnax -il elf, mitejn u ħamsin Ewro (€12,250)
- 2010 sa 2014: sittax -il elf, seba mija u tmenin Ewro (€16,780)
- 2015 sa 2019: tnejn u għoxrin elf, disa' mija u disgħin Ewro (€22,990)
- 2020 (sa Frar): elf u ħamsin Ewro (€1,050)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2020, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' erbgħa u sebgħin elf, sitt mija u sebgħa u tmenin Ewro (€74,687), li minnhom irid jitnaqqas l-ammont ta' sitt mija u tmienja u tletin Ewro (€638) li jirrappreżentaw is-sehem ta' ħdax minn sittax (11/16) li r-rikorrenti akkwistaw permezz ta' bejgħ f'Mejju tas-sena 1988. B'hekk sehem ir-rikorrenti kellu jipperċepixxi l-ammont globali ta' erbgħa u sebgħin elf u disgħa u erbgħin Ewro (€74,049).

Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' sitt elef, disa' mija u tletin Ewro (€6,930)[26], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **erbgħa u tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Ewro (€34,537)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€74,049 - €22,215 (30% għall-interess ġenerali) = €51,834

[26] Maħduma skont il-kotba tal-kera esebiti in atti li jibdew mill-1995 u ġiet applikata l-istess rata għas-snin preċedenti

€51,834 - €10,367 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €41,467

€41,467 - €6,930 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €34,537

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex 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-intimata Adelina Camilleri 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** li l-intimata Adelina Camilleri ma tistax tibqa` tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond ossija l-mezzanin immarkat bin-numru wieħed u tletin (31), "Michael", Wignacourt Street, Birkirkara, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-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-Liġijiet ta' Malta.

3. **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.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **erbgħa u tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Ewro (€34,537)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **disgħa u tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Ewro (€39,537),** 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