# QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

## (Sede Kostituzzjonali)

### ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

**Rikors Kostituzzjonali Nru.: 390/21 MH**

**Illum, 24 ta’ Frar 2023**

**Anthony Darmanin (K.I. 571444M)**

**vs**

**L-Avukat tal-Istat u Therese Caruana (K.I. 876137M)**

**Il-Qorti:**

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Anthony Darmanin tat-3 ta’ Ġunju 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

*Jesponi bir-rispett:*

*Illi I-esponenti huwa 1-proprjetarju tal-fond numru Sitta u tletin (36), 'Filfla', St Catherine Street, Zurrieq.*

*Illi I-imsemmi appartament huwa mikri lill-intimata Therese Caruana verso I-kera annwu ta' €185.00 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem (vide annessi*

*ricevuti Dok. 'ZUR1'), liema lokazzjoni hija wahda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

*Illi l-imsemmi appartament ghandu valur lokatizzju korrenti li huwa ferm aktar mil-lammont ta' kera irrizorju li qed jippercepixxi l-esponenti.*

*Il-valur lokatizju tal-appartament de quo fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-appartament de quo seta' xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914 liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

*Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-appartament de quo huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk il-kera fis-sena ghal appartament de quo hija bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

*Qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk 1-appartament de quo kien inkera f'kull zmien qabel 1-4 ta' Awwissu 2014.*

*L-appartament de quo mhux dekontrollat.*

*Dan ifisser illi l-rikorrenti ma seta' qatt jikri 1-appartament de quo u jircievi kera gusta stante li bil-ligi dak li kien jircivi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti irrizorju tal-Att X tal-2009.*

*Billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li 1-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq l-appartament de quo u r-redditu li l-istess appartament kien igib f'suq hieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.*

*Il-appartament de quo fis-suq hieles igib kera ferm oghla minn dik li 1-1igi timponi fuq l-esponenti.*

*Effettivament bl-istat tal-ligi, ir-rikorrent m'ghandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv jew redditu reali tal-appartament de quo tul hajjtu.*

*Ir-rikorrent qatt ma kien ta il-kunsens hieles tieghu li 1-appartament de quo jinkera kif fuq premess imma gie sfurzat jaghmel hekk minhabba 1-1igi ta' rekwizizzjoni stante li 1-appartament de quo ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli.*

*Ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt li jirrifjuta li tiggedded ulterjorment din il-kirja.*

*B'dan il-mod, ir-rikorrenti gie mqieghed u mcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li qed tithallas bl-ebda mod m'hija qrib il-valur lokatizju reali tal-appartament de quo kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

*Illi dana kollu jammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u 1-Konvenzjoni Ewropea.*

*Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjetà taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu 1-kuntratt lokatizju meta z-zmien pattwit tal-kirja jintemm, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li 1-kera tizdied.*

*Ghalhekk 1-esponenti jhossu li qed jigi miksur 1-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll 1-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u 1-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi hu, b'mod diskriminatorju qieghed jigi privat u mcahhad minghajr ma jinghata kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu.*

*Illi 1-konvenut Avukat tal-lstat qieghed jigi citat in gudizzju billi huwa jirrispondi f'isem 1-lstat ghall-vjolazzjoni tad-Drittijiet Fondamentali u Kostituzzjonali tal-esponenti kif premess.*

*Ghaldaqstant, 1-esponenti jitlob bir-rispett li dina 1-Onorabli Qorti joghgobha, prevja li jinghata id-dikjarazzjoniijiet opportuni li:*

1. *Tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija 1-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti tal-Att X tal-2009, qed jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif saciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u 1-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt ittrattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

2. *Konsegwentement taghti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluz li jaghtih il-pussess lura tal-fond numru sitta u tletin (36), 'Filfla', St Catherine Street, Zurrieq. u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-appartament bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.*

*BI-ispejjei u bl-imghax legali fuq I-eventwali danni u/jew kumpens akkordati lill-esponenti.*

Rat **ir-risposta tal-intimata Theresa Caruana tat-23 t'Awwissu 2021**[1] li *permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –*

*Tesponi bir-Rispett:*

1) *Illi preliminarjament 1-esponent teccepixxi illi r-rikorrent naqas milli jipprezenta prova tat-titolu tieghu fuq il-fond 36, 'Filfla', Triq Santa Katarina, Zurrieq;*

2) *Illi preliminarjament ukoll 1-esponent teccwpixxi illi r-rikorrent naqset milli tezercita r-rimedji ordinarji moghtija mill-ligi qabel ma intavolat dawn il-proceduri Kostituzzjonali;*

3) *Illi in via preliminari ukoll 1-esponent teccepixxi illi hija mhix legittimu kontradittur f'din il-kawza u dan peress li fi proceduri kostituzzjonali huwa 1-lstat li ghandu jwiegeb u dan kif kif jghid ir-rikors promotur innifsu. L-ilment tar-rikorrenti jirrigwaraw l-operazzjoni ta' certa ligijiet u 1-esponent certament ma kellha u m'ghandha ebda sehem fid-dhul fis-sehh tal-ligijiet;;*

4) *Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, 1-esponent tgawdi minn kirja valida u protetta mill-ligi u dejjem agixxiet in ottemperanza mall-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja;*

5) *Illi 1-esponenti dejjem onorat 1-obbligi taghha ta' inkwilin skont il-ligi, hi u zewgha Ilum defunt dejjem zammew il-post f'kundizzjoni tajba u ghadha taghmel hekk sal-llum, u dejjem thallset il-kera fil-hin, liema kera dejjem giet attettata mir-rikorrent bla ebda riserva;*

6) *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet 1-ohra hawn fuq imressqa, 1-esponent teccepixxi li f'kaz li din 1-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddecidi li hemm jew kien hemm ksur ta' drittijiet fundamentali u taghti rimdju ghal dan, dan ir-rimedju Certament m'ghandux jikkonsisti f'li jinghata lura 1-pussess tal-fond lir-rikorrent kif mitlub fit-tieni talba u dan hekk kif 1-Att numru XXIV tal-2021, li dahal fis-sehh qabel il-prezentata tal-kawza odjerna, ikkrea issa mekkanizmu fil-ligi ordinarja li wiehed jista jadixxi sabiex tigi riveduta 1-kera;*

[1] Fol 13

7) *Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet 1-ohra fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti li din 1-Onorabbli Qorti taghti lura 1-pussess tal-fond lir-rikorrent, 1-espoent umilment teccepuxxi li l-Qrati ta' Kompetenza Kostituzzjonali m'humiex il-Qrati kompetenti sabiex jivvakaw persuni minn fond suggett ghal kirja;*

8) *Illi ghar-ragunijiet hawn fuq eccepiti kwalunkwe spejjei relatati mal-kawza m'ghandhomx jigu subiti mill-esponent, anke hekk kif 1-esponent dejjem onorat 1-obbligi taghha skon il-ligi;*

9) *Salv eccezzjonijiet ohra;*

*BI-ispejjei kontra r-rikorrent, min issa ingunt in subizzjoni.*

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-25 ta' Awwissu 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

*Jghid bil-qima:*

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandu jgib prova li huwa tassew il-propretarju tal- fondi in kwistjoni u cioe' 36, Filfla, St. Catherine Street, Zurrieq. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti ghandu jindika id-data preciza ta' meta sar is-sidien ghaliex 1-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tieghu jista' jigi kkunsidrat biss mid-data ta' meta rrikonent sar is-sid tal-fond. Id-dokumenti annessi mar-rikors promotur bl-ebda mod ma jippruvaw li r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond in kwistjoni u apparti minn hekk dokument minnhom ma jirrelatax mal-fond in kwistjoni.*

2. *Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti ghandu wkoll igib prova li 1-fond in kwistjoni huwa tassew soggett ghal kirja li hija regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

[2] Fol 15 et seq

3. *Illi fl-istess vena jinghad illi kemm-il darba jirrizulta li 1-fond in kwistjoni kien gie rrekwizizzjonat mill-Gvern dak iz-zmien kollu li xi persuna damet tokkupah bis-sahha tar-rekwizizzjoni mhuwiex meqjus bhala kirja skont* ***l-Artikolu 44(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*** *Ir-rikors promotur jishaq illi 1-fond mhux dekontrollat sal-gurnata tal-lum. Ir-rikorrent jippretendi wkoll fir-rikors tieghu illi huwa gie sfurzat li "jikri" 1-fond in kwistjoni minhabba 1-ligi ta' rekwizizzjoni. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar it-thaddim tal-Kap. 69 fiz-zmien kollu meta 1-okkupazzjoni tal-fondi in kwistjoni lanqas biss kienet kirja skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk mhu bl-ebda mod affettwat bit-thaddim ta' din il-ligi.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost, fi kwalunkwe kaz ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar il-perjodu wara li dahal in vigore* ***l-Att XXIV tal-2021*** *peress li mid-dhul fis-sehh ta' dan 1-att ir-rikorrenti kellhom kull rimedju ordinarju effettiv in segwitu tal-pretensjonijiet tieghu fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

5. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrent ma jistax jinvoka* ***1-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *biex jilmenta dwar ghemejjel maghmula taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-ligi ladarba kienet fis-sehh qabel 1-1962 tinsab imharsa* ***bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****. Dan 1-artikolu jipprovdi testwalment li, "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 issubartikolu)".*

6. *Illi ir-rikors huwa wkoll irrecevibbli sa fejn ir-rikorrenti qieghed jattaka I-operat tal-Kap. 69 tal-Ligijet ta' Malta fuq is-sahha tal-****Artikolu 37 tal-***

***Kostituzzjoni*** *minhabba li skond is-**sub-Artikolu 2(f)**, ebda haga f' dan 1-artikolu ma ghandha tinftiehem li tolqot I-eghmil jew hdim ta' xi ligi safejn tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' fil-kuntest ta' kirja.*

7. *Illi fi kwalunkwe kaz **1-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jolqot biss it-tehid forzuz ta' proprjeta', li mhuwiex il-kaz hawnhekk. Tehid forzuz tfisser illi persuna trid tigi zvestita minn kull dritt ta' proprjeta'. Jekk il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta verament japplika ghall-kirja in kwistjoni, ir-rikorrenti ma tilifx ghal kollox il-jeddijiet tieghu fuq il-fond in kwistjoni.*

8. *Illi r-rikorrenti lanqas ma jista' jinvoka **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** biex jilmenta dwar grajjiet li sehhew qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jinghad ghaliex skont **l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta**, ebda ksur **tal-Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m' ghandu jaghti lok ghal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.*

9. *Illi bla hsara ghal dan kollu, sa fejn I-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad illi skond il-proviso ta' dan I-istess artikolu I-lstat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla I-uzu tal-proprjeta' skond I-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li I-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.*

*Sewwasew fil-kaz prezenti I-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni, u (iii)*

*jzomm bilanc gust u ekwu bejn I-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk li I-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu jitqies li jmur kontra I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

10. *Illi barra minn hekk huwa ormai stabbilit fil-gurisprudenza Maltija li meta sidien idumu Zmien twil sabiex iressqu ilment kostituzzjonali, dan ikun juri li fil-fatt dak I-allegat ksur ma tantx ikun illeda u dejjaq lis-sidien. Dan il-fatt dejjem inghata qies serju mill-Qorti Kostituzzjonali.*

11. *Illi minn dan kollu jsegwi li fic-cirkostanzi odjerni ma hemm I-ebda vjolazzjoni* ***tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *u tal-****Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, u ghalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex misthoqqha.*

12. *Illi la m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent kif sanciti fl-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *u fl-****Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea****, isegwi ghalhekk li t-tieni talba lanqas ma ghandha tintlaqa'.*

13. *Illi dwar 1-ilment 1-iehor tar-rikorrent li huwa msejjes fuq 1-****Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea*** *dak 1-ilment ghandu jinkwadra ruhu fuq ragunijiet specifici li jipprovdi ghalihom proprju dak 1-artikolu. Dan 1-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni ghandha tigi assigurata minghajr diskriminazzjoni ghal kull raguni bhalma huma ssess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni ohra, origini nazzjonali jew socjali, assocjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status iehor. Ir-rikorrent ma jindikawx fuq liema kawzali jew status huwa allegatament gie ddiskriminat. Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-ilment tieghu.*

14. *Illi apparti minn hekk, diga' gie deciz f kawzi ohra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur tal-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni** u dan ghaliex ma hemm 1-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Huwa manifest li 1-ligi li qed tigu attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghal kirja mahluqa qabel 1-1995. Ghalhekk ir-rikorrent ma jistax jargumenta li huwa gie zvantaggat meta mqabbel ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed gie trattat ezattament bhalu.*

15. *Dejjem fuq din it-tematika, din 1-Onorabbli Qorti diga' tenniet diversi drabi li ma jqum 1-ebda kaz ta' diskriminazzjoni minhabba li tintaghzel data partikolari ghaddhul fis-sehh ta' xi regim legali gdid. Fuq kollox trattament divers imnissel minn bidla legislattiva mhijiex diskriminatorja meta bhal f dan il-kaz ikun hemm gustifikazzjoni ragonevoli u oggettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-gustizzja. B'hekk jirrizulta li ma saret 1-ebda diskriminazzjoni fuq bazi ta' 'like with like'.*

16. *Illi minn dan kollu jsegwi li fic-cirkostanzi odjerni ma hemm 1-ebda vjolazzjoni **tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, u ghalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan 1-artikolu mhijiex misthoqqha.*

17. *Illi la m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent kif sancitu fl-Artikolu 14 **tal-Konvenzjoni Ewropea**, isegwi ghalhekk li t-tieni talba lanqas ma ghandha tintlaqa'.*

18. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Rat il-provi u n-Noti ta’ Sottomissjonijiet mressqa.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Michael Lanfranco dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni[3].

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

**Ikkunsidrat:**

Ir-rikorrent jippremetti li huwa sid tal-fond bin-numru 36, "Filfla", Triq Santa Katerina, Żurrieq, liema fond huwa mikri lill-intimata Therese Caruana ai terminu tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ilment tiegħu huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti stante li fil-fehma tiegħu dawn ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrent iwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll kif ukoll bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huwa qed jitlob rimedji effettivi għal tali leżjoni inkluż ir-ripresa tal-fond u l-ħlas ta' danni u kumpens mill-Avukat tal-Istat.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

---

[3] Fol 62 et seq

## A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrent** ippreżenta affidavit[4] fejn fost oħrajn ta dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni u spjega wkoll ir-raġunijiet li wassluh sabiex iressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Huwa saħaq li għandu jirċievi rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta';

2. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Michael Lanfranco** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-20 ta' Jannar 2022. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021.

Il-partijiet ma għamlux domandi in eskussjoni lill-perit tekniku.

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

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

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif

[4] Fol 25 et seq

ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[5] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

[5] Rik 988/08

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. ( ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

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

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Michael Lanfranco fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija

tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet. Di piu` ħadd mill-partijiet ma kkontesta b'ebda mod mogħti lilhom bil-liġi l-konklużjonijiet tal-perit imsemmi.

## B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. **Fl-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat** huwa jeċċepixxi li–

- r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u ndikazzjoni tad-data meta huwa sar sid;

- r-rikorrent għandu jġib prova li l-fond in kwistjoni huwa regolat bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

- kemm -il darba jirriżulta li l-fond mertu tal-kawża kien ġie rekwiżizzjonat mill-Gvern, iż-żmien kollu li xi persuna damet tokkupah bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni mhuwhiex meqjus bħala kirja skont l-artikolu 44 (2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara pero' li ma kienx ser jinsisti aktar fuq dawn it-tlett eċċezzjonijiet stante li fil-kors tal-kawża dawn ġew pruvati[6].

2. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Theresa Caruana** hija tissolleva l-kwistjoni li r-rikorrent naqas milli jippreżenta prova tat-titolu.

[6] Fol 99

Jiġi rilevat in materja li, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*"Illi biex 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 tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrent ġab prova dwar il-provenjenza tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni. Huwa xehed li l-art li fuqha nbena l-fond in kwistjoni u bini ieħor kienet inxtrat minn missieru permezz ta' żewġ kuntratti separati datati 25 ta' Diċembru 1945 u 12 ta' Settembru 1950. Missierhom miet fit-28 ta' Lulju 1989 u ommhom mietet fis-27 ta' Frar 2002. Skont it-testmenti li jirregolaw il-wirt tagħhom, il-ġenituri kienu ħallew lil xulxin bħala werrieta u eventwalment il-wirt kellu jiddevolvi fuq uliedhom. Kien permezz ta' kuntratt datat 6 t'Ottubru 2014 kif korrett b'att ieħor datat 25 ta' Frar 2016 li r-rikorrent flimkien ma' ħutu qasmu l-wirt tal-ġenituri tagħhom u b'hekk

ġie għandu l-fond mertu tal-proċeduri odjerni. L-atti notarili relattivi ġew esebiti wkoll[7].

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

Jirriżulta wkoll mill-provi mressqa li effettivament il-fond in kwistjoni huwa regolat bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ilu mikri mis-snin sittin kif xehed b'mod mhux kontradett ir-rikorrent fl-affidavit tiegħu. Minn naħa tagħha l-intimata Therese Caruana tikkonferma l-kirja u tinsistli li hija waħda valida u skont il-liġi.

Inltre, mill-atti ma jirriżultax li l-fond mertu tal-kawża odjerna kien ġie rekwiżizzjonat f'xi żmien mill-Gvern.

**Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Therese Caruana.**

3. **Fit-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata Therese Caruana** hija eċċepiet li r-rikorrent naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mill-liġi qabel ma ntavola l-proċeduri kostituzzjonali odjerni. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha hija targumenta li r-rikorrent kien imissu ntavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

**L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi li:

[7] Fol 26 et seq

*“(2) Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma’ u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu, u tista’ tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta’ kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*

*Iżda l-Qorti tista’, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f’kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta’ rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.”*

**L-artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) jipprovdi hekk -

*“Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma’ u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista’ tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*

*Iżda l-qorti tista’, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f’kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta’ rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra.”*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[8] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

*"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*

*a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*

*b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;*

*c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*

*d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;*

[8] Rik Nru 68/11

*e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;*

*f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."*

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet* ***"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"*** *(deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

*"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.*

……

*Fil-kawża fl-ismijiet* ***"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"*** *(deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

*"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.*

*Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-*

*rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

*Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."*

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[9] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[10]

*"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-*

[9] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[10] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

*artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[11]

*"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[12]

*"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[13]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrent kellux a dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnu u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jakkordaw rimedju sħiħ għall-lanjanzi kollha tiegħu.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[14]:

[11] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[12] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[13] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[14] Rik 40/10

*"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji l-Qorti tissottolinea li l-lanjanzi tar-rikorrent jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tiegħu u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi stante li Qrati ordinarji, Bordijiet u Tribunali ma għandhomx il-kompetenza li jindagaw dawn l-aspetti tal-liġi.

**Din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda**.

4. **Fit-tielet eċċezzjoni preliminari l-intimata Therese Caruana** targumenta li hija mhijiex leġittimu konttradittur għat-talbiet tar-rikorrent u dan peress li l-lanjanzi minnu mressqa jirrigwardaw l-applikazzjoni tal-liġi u allura huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb.

Il-Qorti tqis li din l-intimata għandha raġun meta tgħid li r-rikorrent qed jattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimata hija nkwilina, il-konsegwenzi ta' tali kawża fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata.

Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li fit-tieni talba tiegħu r-rikorrent qiegħed jitlob ir-ripresa tal-fond u kwindi l-iżgumbrament tagħha. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimata tkun parti mill-kawża u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina residenti fil-fond.

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

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

*Il-Qorti qalet hekk :-*

*"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.*

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

*"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-*

*lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."*

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

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

*"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv.* ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

*- omissis-*

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

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

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

*Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-*

*raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."*

**Din l-eċċezzjoni sejra  għaldaqstant tiġi miċħuda**.

**Ċ. <u>MERTU</u>**

**Fl-ewwel talba** r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jinkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

***a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>***

**L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jgħid hekk -

*"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –*

*(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;*

*(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess*

*tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u*

*(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:*

*Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.*

*(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –*

*(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;*

*(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;*

*(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;*

*(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;*

*(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;*

*(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;*

*(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza*

*jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;*

*(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;*

*(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;*

*(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew*

*(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –*

*(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew*

*(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.*

*(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.*

*(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.”*

Fil-**ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jiġi argumentat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern għax il-liġijiet impunjati fil-proċeduri odjerni daħlu fis-seħħ qabel l-1962 skont dak li jippovdi l-**Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**.

**L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni** jgħid hekk **-**

*"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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 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) 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;*

*(c) 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 (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."*

Ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** fejn tressqu eċċezzjonijiet simili għal dawk in eżami –

*"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet 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 fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

*Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.*

*Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.*

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet*

*tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

*Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-*

*"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.*

*Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)*

*Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-*

*Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.*

*Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-*

*Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).*

*Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.*

*Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."*

*Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.*

*Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas*

*rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.*

*Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.*

*L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."*

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejrin jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrent limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

**Għalhekk l-eċċezzjoni numru ħamsa tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.**

**Konsegwentement sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet numru sitta u sebgħa tal-Avukat tal-Istat kif ukoll l-eċċezzjonijiet enumerati ħdax u tnax safejn jirrigwardaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

***a. <u>Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>***

**L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni** jipprovdi hekk –

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

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

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

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (c) il-miżura meħuda

mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

*"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.*

*Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-*

*"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .*

*.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."*

*Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.*

*Fis-sentenza ta`* ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

*"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

*57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).*

*58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of*

*the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*

*59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223).”*

*…. "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."*

*Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

*Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta`* ***Saliba et vs Malta*** *:-*

*" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see* ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

*Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:*

*"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).*

*58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also*

*the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).”*

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deċiż fit-30 ta' Jannar 2018 -**

*"43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.*

***(a) Whether there was an interference***

*44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not*

*excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).*

*45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).*

*46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the*

*rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).*

*47. In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).*

*48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with*

*the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).*

*49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.*

*50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).*

***(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"***

*51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).*

*52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.*

*53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.*

***(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance***

*54. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).*

*55. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.*

*56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found*

*that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.*

*57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).*

*58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and*

*the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).*

*59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.*

*60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent*

*contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).*

*61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

*62. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."*

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq

mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrent mit-tgawdija l-proprjeta' tiegħu partikolarment in kwantu l-leġislatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-*quantum* li l-istess rikorrent jista' jirċievi bħala kera. Huwa minnu li kien hemm xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi fosthom tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, iżda meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit Michael Lanfranco u l-kera li titħallas mill-intimata Therese Caruana.

Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** il-Qorti nfatti qalet hekk-

*"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-*

*rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.*

*Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta`* ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

*Fil-każ ta`* ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

*"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

*Fil-każ ta`* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

*"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."*

*B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.*

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

Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti tista' jirċievi mingħand l-inkwilin intimat. Kif diġa' ngħad ripetutament fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera stabbilita mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'.

Fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

*"Għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b`intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-posittiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69."*

Dan kollu jfisser li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent odjern, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tiegħu, spiċċa jġorr piż sproporzjonat u nġust fuqu peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.

F'dan l-istadju pero' l-Qorti tirreferi għall-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) permezz ta' liema saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Il-Qorti tqis li mill-mument li ġie ntrodott l-artikolu 4A tal-Kap 69 ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tiegħu peress li dawn l-emendi huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tiegħu.

**Għalhekk ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat sejra tintlaqa'.**

Madankollu tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kien ilu jsofri r-rikorrent fit-tgawdija tal-proprjeta' mertu tal-kawża għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att.

**Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.**

Jifdal li jiġi stabbilit iż-żmien minn meta dan il-ksur għandu jitqies li seħħ.

Fit-**tmien eċċezzjoni tiegħu** l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan ai termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata stante li kif jipprovdi l-artikolu ċitat minn dan l-intimat fl-eċċezzjoni appena msemmija -

*"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

**Għalhekk l-eċċezzjoni numru tmienja ser tintlaqa'.**

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat iżda jargumenta[15] li għal fini tal-perjodu rilevanti f'każ li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dan għandu jibda jiddekorri minn Marzu 2002 u ċioe' wara l-mewt ta' omm ir-rikorrenti li seħħet fis-27 ta' Frar 2002.

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument.

[15] Fol 101

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta għall-perjodi qabel ma sar sid tal-fond.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[16] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[17].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

*"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

*"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-*

[16] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[17] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

*obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."*

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrent ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom ir-rikorrent kien għadu ma saritx sid. Infatti dan il-ksur ser ikun meqjus li jgħodd għall-perjodu li jibda mill-1987 (meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319).

**In vista tas-suespost l-eċċezzjonijiet enumerati minn numru disgħa, għaxra, ħdax, tnax sejrin tal-Avukat tal-Istat ser jiġu miċħuda safejn jolqtu l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.**

**Għall-istess raġunijiet ser jiġu miċħuda r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimata Therese Caruana.**

*ċ. __Allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni__*

**L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni** jipprovdi hekk -

*"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali,assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

Dwar dan l-artikolu, fil-każ **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Frar 2002** ingħad hekk –

*"[f]ilwaqt illi l-Artikolu 45 jipprojbixxi d-diskriminazzjoni fil-liġijiet in ġenerali, fl-effetti tagħhom u fl-applikazzjoni tagħhom (eż. minn uffiċjali pubbliċi), l-Artikolu 14 jiggarantixxi biss mid-diskriminazzjoni "it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni". Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax raġjonevolment b'xi mod fl-ambitu ta' xi wieħed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suġġett ta' tutela taħt l-Artikolu 14."*

Mis-suespost jirriżulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza u applikazzjoni awtonoma iżda jeħtieġ li jkun marbut ma' xi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Fil-każ odjern ir-rikorrent qiegħed jallaċja dan l-artikolu mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Imbagħad fil-każ **Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-1 ta' Lulju 2020** il-Qorti qalet hekk –

*Fil-każ tal-lum, ir-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li turi li xi individwu jew individwi f'posizzjoni simili għal tagħhom ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikaw xi motiv formanti l-bażi tal-allegata diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, il-proprjetarji kollha li għandhom proprjetà soġġetta għall-kirja li saret qabel l-1995, ilkoll jinsabu fl-istess qagħda legali li qiegħed fiha r-rikorrenti, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Fil-każ ċitat ta' Amato Gauci vs. Malta, il-Qorti ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:*

*"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*

*The Court reiterates that discrimination means treating differently without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*

*The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice.* ***The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies***[18]*.*

*The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

*F'dan il-każ il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li tiġi stabbilita cut-off date minn meta ġie deċiż li ma kellhiex tibqa' tingħata l-istess protezzjoni fil-kirja u mhux li tinħoloq diskriminazzjoni kontra persuni. L-imsemmija data ġiet stabbilita mil-leġislatur bħala d-data minn meta kellhom jidħlu fis-seħħ uħud mill-emendi proposti għal-liġijiet tal-kera, u għalhekk ma jirriżultax li kien hemm xi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni."*

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji meħuda mill-ġurisprudenza, fil-fehma tal-Qorti d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 ma jiddiskriminawx kontra r-rikorrent

[18] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

a tenur ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni peress li ma rriżultax li huwa qed jirċievi trattament divers minn dak ta' sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bħar-rikorrent. U ma tressqet ebda prova li r-rikorrent ġie trattata b'mod diskriminatorju meta mqabbel ma' sidien ta` fondi oħra li kienu fil-qagħda tiegħu jew f'qagħda simili.

**Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrent ma sofra ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.**

**Għall-istess raġunijiet sejrin jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet enumerati minn tlettax sa sbatax tal-Avukat tal-Istat.**

**Konsegwentement l-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tintlaqa' limitatament safejn jirrigwarda l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.**

Permezz tat-**tieni talba**, r-rikorrent qiegħed jitlob rimedji effettivi sabiex jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali. Bħala rimedji huwa qed jitlob ir-ripresa tal-fond u kwindi l-iżgumbrament tal-inkwilina kif ukoll il-likwidazzjoni ta' danni u kumpens xieraq li jagħmel tajjeb għall-okkupazzjoni tal-fond mill-istess intimata għal tant snin.

Il-Qorti tqis li t-talba tar-rikorrent għar-ripresa tal-fond u l-konsegwenti żgumbrament tal-intimata Caruana mhijiex ġustifikata. Kif diġa' ngħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

*Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza* ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

*Fl-istess sens is-sentenza* ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

*"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawża ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tiegħu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-*

*konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet* ***Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 ir-rikorrent issa għandu rimedju ordinarju adegwat li permezz tiegħu jista' jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex anke jitlob awment fil-quantum tal-kera. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estrem tal-iżgumbrament tal-inkwilina Caruana.

**Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti ser tiċħad dik il-parti tat-tieni talba fejn qed issir talba għal żgumbrament.**

**Għall-istess raġunijiet sejra tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati sitta u sebgħa tal-intimata Therese Caruana.**

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li r-rimedju adegwat li ser jingħata se jkun kumpens u danni kif ser jingħad.

Il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali in materja kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

*"Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK :* ***Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et*** *deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ;* ***Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u* ***Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

*Fid-deċiżjoni ta`* ***Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa."*

*Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.*

*Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża* ***Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et*** *(op. cit.)*

*Il-Qorti qalet hekk : -*

*"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal lezjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:*

*"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ ghandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu.*

*Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).*

*Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."*

*Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."*

*Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK :* ***Angela sive Gina Balzan v. LOnorevoli Prim Ministru*** *: op. cit. ;* ***Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et*** *: op. cit. ;* ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *: op. cit. ;* ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et*** *: PA/GK : op cit ;* ***Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et*** *: PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 :* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** *; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 :* ***Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et****) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 :* ***Cassar vs Malta*** *: Application 50570/13]*

*Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.*

*Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.*

*Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jġib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.*

*Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet* ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et*** *il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

*"25. F`materja ta` kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti prinċipji:*

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

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

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

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

*"Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta`*

*kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti*[19] *fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.*

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

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrent ser jiġi akkordat mis-sena 1987 sas-sena 2021. Madankollu għas-snin 1987 sas-sena 2014 huwa ser jingħata kwart tal-kumpens indikat għas-sena relattiva stante li f'dik l-epoka l-fond in kwistjoni ma kienx għadu jappartjeni lilu iżda kien ukoll is-sehem tat-tlett ħutu l-oħra flimkien miegħu. Kif ingħad, kien biss lejn l-aħħar tas-sena 2014 li l-fond ġie assenjat lir-rikorrent wara d-diviżjoni li saret bejn l-aħwa.

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Michael Lanfranco it-total tal-kera li r-rikorrent seta' jirċievi skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 huwa dan –

Mill-1987 sal-1991 - €869 x 5 = €4,345 diviż b'4 = €1,086.25

Mill-1992 sal-1996 – €1,425 x 5 = €7,125 diviż b'4 = €1,781.25

Mill-1997 sal-2001 - €2,546 x 5 = €12,730 diviż b'4 = €3,182.50

Mill-2002 sal-2006 - €3,446 x 5 = €17,230 diviż b'4 = €4,307.50

Mill-2007 sal-2011 - €5,422 x 5 = €27,110 diviż b'4 = €6,777.50

[19] **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021

Mill-2012 sal- 2014 - €5,186 x 3 = €15,558 diviż b'4 = €3,889.50

Mill-2015 sal-2016 - €5,186 x 2 = €10,372

Mill- 2017 sal-2020 - €7,995 x 4 = €31,980

Sena 2021 - €9,280

**Total: €72,656.50**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €25,429.77. Mela s-somma issa hija ta' €47,226.73. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €47,226.73 hija €9,445.34. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €37,781.39.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€3,778.13) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €34,003.26. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilin għandu d-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitlob mingħand is-sid ħlas għall-benefikati li jkun għamel fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-benefikati li jkunu saru fil-fond mill-inkwilin matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta' din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża

kostituzzjonali, s-sid m'għandux jinghata vantaġġ marbut  mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-benefikati msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni pekunarji pagabbli lir-rikorrent.

Minn din is-somma ta’ €34,003.26 għandha titnaqqas dik li r-rikorrent irċieva bħala ħlas ta’ kera matul is-snin imsemmija. A bażi tal-iskarsezza ta’ provi mressqa (mill-uniċi erba’ riċevuti esebiti[20] tnejn kienu jirrigwardaw proprjeta’ differenti[21]), tal-kera perċepibbli skont il-liġi għall-perjodi msemmija u tal-fatt li mill-1987 sal-2014 ir-rikorrent ma kienx intitolat għall-ħlas sħiħ tal-kera, l-Qorti sejra tnaqqas is-somma ta’ €2,500 għall-fini ta’ kera meqjusa mħallsa mill-inkwilini.

**Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta’ kera meqjusa mħallsa mill-inkwilina Caruana għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021, jirriżulta li s-somma li għandu jitħallas ir-rikorrent bħala danni pekunarji hija ta’ €31,503.26.**

**Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta’ €3,000 bħala kumpens non-pekunarju.**

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u għalhekk it-tmien eċċezzjoni tal-intimata Caruana ser tintlaqa.

---

[20] Fol 5 et seq

[21] Fol 6

L-imgħax mitlub għandu jibda jiddekorri mill-lum sad-data tal-pagament effettiv u għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti.

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

**1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed sa tlieta, sitta, sebgħa, ħdax u tnax (safejn jolqtu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni), filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati ħamsa u minn tlettax sa sbatax iżda tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

**2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Therese Caruana, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati sitta, sebgħa u tmienja filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;**

**3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament safejn jirrigwarda l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni għas-snin mill-1987 (meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319) sal-2021 (meta daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Att XXIV tal-2021) u tiċħadha fil-bqija;**

**4. Tilqa' limitatament it-tieni talba billi tillikwida l-kumpens globali ta' erbgħa u tletin elf ħames mija u tlett Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€34,503.26) in kwantu għal u wieħed u tletin elf ħames mija u tlett Ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€31,503.26) bħala danni pekunarji u in kwantu**

**għal tlett elef Ewro (€3,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent;**

**5. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.**
**Imħallef**

**Victor Deguara**
**Dep. Reġ.**