QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 103/2021 MH

Illum, 3 ta' Mejju 2023

Jennifer sive Joan Saliba (K.I.Nru 0374674M)

vs

Avukat tal-Istat, Nazzareno Baldacchino (K.I. Nru 0651657M), Carmela Baldacchino (K.I. Nru 0528053M) u Stephania Baldacchino (K.I. Nru 0495986M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-23 ta' Frar 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

"Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond konsistenti f'appartament, ufficcjalment immarkat bin-numru wiehed (1), fi blokka t'appartamenti bin-numru tletin (30) u li ggib l-isem 'Comba', fi Triq it-Tabib Chetcuti, Mosta;

Illi dan l-appartament jifforma parti minn blokka t'appartamenti li lantecessur fit-titolu tar-rikorrenti, ossia l-mejjet Emanuele Vella, bena fuq porzjon t'art li hu akkwista fiz-zwieg tieghu ma' Francesca nee' Fenech permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 11 t'April, 1958, u liema propjeta kompliet tiddevolvi u tghaddi ghand lantecessuri fit-titolu tar-rikorrenti kif ser jigi mfisser u mfiehem ahjar filmori tal-kawza;

*Illi l-appartament de quo ghadda eventwalment ghand ir-rikorrenti, bhala propjetarja assoluta ta' l-istess appartament, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Sam Abela datat 29 ta' Dicembru 2008 [anness u mmarkat bhala **Dok JS1**], fejn mill-istess kuntratt jirrizulta li lappartament in kwistjoni, gie assenjat lir-rikorrenti bhala suggett ghallkirja ta' qabel is-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995);*

*Illi l-imsemmi Emanuele Vella kien ta' b'titolu ta' lokazzjoni, lappartament surriferit, lill-intimat Nazzareno Baldacchino permezz ta' skrittura privata datata tletin (30) ta' Gunju, 1979, versu l-kera ta' mitt lira Maltija (Lm 100) fis-sena, li tithallas bil-quddiem, u b'pattijiet u kondizzjonijiet ohra, kif jirrizultaw ahjar mill-istess skrittura ta' lokazzjoni [hawn annessa u mmarkata bhala **Dok JS2]**;*

Illi, nonostante l-emendi li segwew fil-kamp tal-ligijiet tal-kera, principalment Att X tal-2009, din il-kirja baqghet dejjem tiggedded ghaffavur l-intimati bis-sahha tal-ligi, principalment l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta',

stante lapplikazzjoni tal-Artikolu 1531B tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi illi, ghal kirja bhal dik in kwistjoni, ossia li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, ghandha tibqa tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, izda bl-applikazzjoni mill-1 ta' Jannar, 2010 talartikoli li jsegwu l-istess Artikolu 1531B, fosthom 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-intimata Carmela Baldacchino, mart l-intimat Nazzareno Baldacchino, ai termini tal-ligijiet vigenti, ossia Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, tgawdi minn dan l-stess titolu ta' lokazzjoni bhala inkwilina, u ghalhekk il-lokazzjoni inkwistjoni tipperdura wkoll ma linkwilinat taghha;

Illi inoltre, bint l-intimati inkwilini, l-intimata Stephania Baldacchino, skont l-ahhar registru elettorali u l-indirizz taghha l-aktar ricenti, ghadha tghix mal-intimati inkwilini fil-fond mghoti b'lokazzjoni lil missierha Nazzareno Baldacchino u ghalhekk fin-nuqqas ta' l-intimati inkwilini, u skond l-artikolu 2 tal-kap 69 u Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk is-sitwazzjoni tibqa l-istess, bint l-intimati se tkun intitolata u ghandha dritt li tkompli tgawdi mill-istess titolu ta' lokazzjoni, liema intitolament u dritt taghha jkompli jxejjen iktar it-tama tar-rikorrenti li xi darba fil-vicin il-propjeta tigi lura fil-pussess uniku taghha;

Illi l-kera li l-intimati inkwilini qed prezentament ihalsu tammonta biss ghal tlett mija tnejn u tmenin ewro u disgha u sebghin centezmu tal-ewro (€382.79) fis-sena li jithallsu bil-quddiem;

Illi l-kera rizorja ta' tlett mija, tnejn u tmenin ewro u disgha u sebghin centezmu tal-ewro (€382.79) fis-sena, li l-inkwilin qed ihallas ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, li huwa ferm aktar minn dak li l-ligi, anke bl-emendi introdotti tramite l-Att X tal-2009, tirregola u

tiddetta, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti, liema pregudizzju ilu jipperdura sa minn meta akkwistat il-propjeta in kwistjoni u li baqa dejjem jiggrava matul is-snin;

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), jzomm lir-rikorrenti milli tirrifjuta li ggedded ilkirja jew li tgholli l-kera jew li taghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kirja, minghajr il-permess talBord li Jirregola l-Kera, liema permess sigurament ma jistax jinghata filkaz odjern, stante li tali permess jista jinghata biss ai termini tal-kriterji stabiliti f'artikolu 4;

Illi l-artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi l-kriterji fuq liema l-Bord li Jirregola l-Kera jista` jilqa talba tas-sid ghall-awment filkera, huwa inapplikabbli u irrilevanti ghall-kaz inkwistjoni, u jonqos milli jipprovdi rimedji ekwi u gusti ghal eventwalitajiet simili, b'konsegwenza li zamm, u ghadu jhalli lir-rikorrenti mizmuma, milli tgholli l-kera ghal dik li tista facilment ggib fis-suq hieles, u bla ebda alternattiva jew rimedju iehor ghall-pregudizzju li sofriet u ghadha ssofri;

Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, principalment ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera li l-inkwilin qiegħed prezentament ihallas, ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu 13 talOrdinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, izda tali mizura hija negligibbli fl-effikacja taghha hdejn il-pregudizzju serju li r-rikorrenti kienet u ghadha qeda ggarrab, u bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur tas-suq tal-lokazzjoni in kwistjoni;

Illi inoltre, r-rikorrenti lanqas ma tista tiehu lura l-pussess tal-propjeta taghha, sakemm iddum fis-sehh din l-ordinanza, hlief fil-kazijiet imsemmija

fl-artikolu 8 u 9 ta' l-istess Ordinanza, liema disposizzjonijiet tal-ligi huma wkoll inapplikabbli u irrilevanti ghall-lokazzjoni inkwistjoni, stante li l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-istess Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligjiet ta' Malta ma hi applikabbli ghall-kaz inkwistjoni u ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tirriprendi l-pussess tal-fond propjeta taghha;

Illi jsegwi, li r-rikorrenti ma ghandiex rimedju effettiv u ordinarju fil-ligi sabiex hija tipprova tirrimedja l-pregudizzju serju li qeda ggarrab, ossia li tircievi l-kera ridikolament baxxa li qeda prezentament tircievi, u di piu blimpediment tal-ligi li tirriprendi l-pussess tal-appartament inkwistjoni;

Illi l-protezzjoni moghtija lill-intimati inkwilini bid-disposizzjoniet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma joholqux bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit u regolat mill-ligi, u inoltre ma jaghtux il-possibilita lir-rikorrenti terga tiehu lura l-pussess ta' l-imsemmi fond;

Illi ghalhekk dawn ir-restrizzjonijiet fuq ir-rikorrenti qua sid, kif kontenuti fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament izda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8, 9 ta' l-istess Kapitolu, u l-emendi li dahlu fis-sehh b'Att X tal-2009, senjatament izda mhux limitatament Artikoli 1531B, 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija pacifika talpossedimenti taghha, kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, ratifikat fil-ligi Maltija permezz ta' Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċidi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69), senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 ta' l-istess Kapitolu, u l-emendi li daħlu fis-seħħ b'Att X tal-2009, senjatament iżda mhux limitatament*

Artikoli 1531B, 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta u/jew lapplikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond uffiċċjalment immarkat bin-numru wieħed (1) fi blokka t'appartamenti bin-numru tletin (30) u li ġġib l-isem 'Comba', fi Triq it-Tabib Chetcuti, Mosta, jilledu u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti, qua sid ta' listess fond, għat-tgawdija paċifika tal-propjeta tagħha, u dan bi ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet talBniedem u Libertajiet Fundamentali ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta' periti sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo;

2. *Konsegwentament, u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara li ddispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69), senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 ta' l-istess Kapitolu, u kif wkoll dawk tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16) relattivi għall-istitut tal-kera applikabbli għal din l-kirja inkwistjoni, senjatament iżda mhux limitatament Artikoli 1531B, 1531C u 1531F, ma għandhomx jibqgħu jirregolaw u applikabbli għall-lokazzjoni mertu tal-kawża odjerna;*

3. *Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-dritt fundamentali fuq imsemmi tar-rikorrenti, inkluz billi:*

   (i) tiddikjara li l-intimati inkwilini Baldacchino ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta u talAtt X tal-2009 u ta l-Artikoli 1531B, 1531C u 1531F tal-Kodici Civili,

   Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, sabiex jissoktaw u jkomplu bil-kirja talfond ufficcjalment immarkat bin-numru wiehed (1) fi blokka t'appartamenti bin-numru tletin (30) u li ggib l-isem 'Comba', fi Triq it-Tabib Chetcuti, Mosta, filwaqt li tiddikjara li r-rikorrenti ma hijiex obbligata ggedded l-istess kirja favur l-intimati, u konsegwentement, tordna li jinghata lura l-pussess lir-rikorrenti tal-istess fond; u

   (ii) filwaqt li tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghad-danni pekunjarji u non pekunjarji kollha sofferti mir-rikorrenti, u ghall-kumpens xieraq dovut lilha ghall-lezjonijiet li sofriet, tillikwida kumpens denju u xieraq, u kwalunkwe danni ohra, pekunjarji u non pekunjarji, ghal tali vjolazzjoni ai termini tal-ewwel talba u konsegwentement, tikkundanna lill-istess intimate jew min minnhom ihallas s-somma hekk likwidata, oltre l-imghax.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-Ittra ufficjali bin-numru 382/2021 datata 28 ta' Jannar, 2021, kontra l-intimati li jibqghu minn issa ingunti ghassubizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-17 ta' Mejju 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-proprjeta' mertu ta` din il-kawża u ġġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond konsistenti f'appartament, bin-numru wieħed (1), fi blokka t'appartamenti bin-numru tletin (30) u li ġġib l-isem 'Comba', fi Triq Chetcuti, Mosta. Di piu', ir-rikorrenti għandha ġġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

3. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi 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)…";*

[1] Fol 25 et seq

4. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż talproprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw lattwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja mill-antekawża tagħha u għaldaqstant irrikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd*

jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

7. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għallkonklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq talpiżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għallfattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[2];*

8. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li filkaż tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdha tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

[2] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

9. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdha tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament talokkupanti;*

10. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din ilkonsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw ilpartijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u talentitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrietx l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti. "

Rat **ir-risposta konġunta tal-intimati Baldacchino tal-24 ta' Mejju 2021**[3] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"1. Fl-ewwel lok l-esponenti ma humhiex u qatt ma jistgħu ikunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġislamenti li saru tul iż-żmien, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti;

2. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilta' tal-esponenti għall-lanjanzi mressqa mirrikorrenti, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies talmezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom;

3. Fit-tielet lok, l-esponenti jirriżervaw li jġibu eċċezzjonijiet ulterjuri, kemm ildarba tidħol dik il-liġi li sejra temenda l-artikoli tal-liġi mertu tal-kawża."

Rat **id-digriet tagħha tal-4 ta' Mejju 2022**[4] permezz ta' liema laqgħet it-talba tar-rikorrenti għal tibdil fil-premessi u t-talbiet tagħha stante li fil-frattemp kienet skopriet li l-fond in kwistjoni huwa dekontrollat ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz ta' dan l-istess digriet hija ddeċidiet li -

[3] Fol 23 et seq
[4] Fol 61 et seq

"1. Tilqa' r-rikors tar-rikorrenti Jennifer sive Joan Saliba tal-24 ta' Marzu 2022 safejn kompatibbli ma' dak deċiż u tordna li l-bidliet kollha proposti u elenkati fih għandhom jiġu riflessi fir-rikors promotur tal-istess rikorrenti;

2.Tordna n-notifika tar-rikors promotur tar-rikorrenti kif mibdul lill-intimati li jkollhom għaxart (10) ijiem sabiex, jekk ikun il-każ, iressqu risposta b'eċċezzjonijiet li jindirizzaw dawn il-korrezzjonijiet;"

Rat **ir-rikors promotur tar-rikorrenti <u>kif emendat</u> u preżentat fil-11 ta' Mejju 2022**[5] li jgħid hekk –

> *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond konsistenti f'appartament, ufficcjalment immarkat bin-numru wiehed (1), fi blokka t'appartamenti bin-numru tletin (30) u li ggib l-isem 'Comba', fi Triq it-Tabib Chetcuti, Mosta;*
>
> *Illi dan l-appartament jifforma parti minn blokka t'appartamenti li lantecessur fit-titolu tar-rikorrenti, ossia l-mejjet Emanuele Vella, bena fuq porzjon t'art li hu akkwista fiz-zwieg tieghu ma' Francesca nee' Fenech permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat 11 t'April, 1958, u liema propjeta kompliet tiddevolvi u tghaddi ghand lantecessuri fit-titolu tar-rikorrenti kif ser jigi mfisser u mfiehem ahjar filmori tal-kawza;;*
>
> *Illi l-appartament de quo ghadda eventwalment ghand ir-rikorrenti, bhala propjetarja assoluta ta' l-istess appartament, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Sam Abela datat 29 ta' Dicembru 2008*

[5] Fol 176 et seq

[anness u mmarkat bhala ***Dok JS1****], fejn mill-istess kuntratt jirrizulta li lappartament in kwistjoni, gie assenjat lir-rikorrenti bhala suggett ghallkirja ta' qabel is-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995);*

Illi l-imsemmi Emanuele Vella kien ta' b'titolu ta' lokazzjoni, lappartament surriferit, lill-intimat Nazzareno Baldacchino permezz ta' skrittura privata datata tletin (30) ta' Gunju, 1979, versu l-kera ta' mitt lira Maltija (Lm 100) fis-sena, li tithallas bil-quddiem, u b'pattijiet u kondizzjonijiet ohra, kif jirrizultaw ahjar mill-istess skrittura ta' lokazzjoni [hawn annessa u mmarkata bhala ***Dok JS2]****;*

Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat ai termini tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, nonostante l-emendi li segwew fil-kamp tal-ligijiet tal-kera, principalment Att X tal-2009, din il-kirja baqghet dejjem tiggedded ghaffavur l-intimati bis-sahha tal-ligi, principalment l-Ordinanza li Tnehhi l-

Kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, stante l-applikazzjoni tal-Artikolu 1531B tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi illi, ghal kirja bhal dik in kwistjoni, ossia li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, ghandha tibqa tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, izda bl-applikazzjoni mill-1 ta' Jannar, 2010 tal-artikoli li jsegwu l-istess Artikolu 1531B, fosthom 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-intimata Carmela Baldacchino, mart l-intimat Nazzareno Baldacchino, ai termini tal-ligijiet vigenti, ossia Artikolu 1531F tal-Kap
16 tal-ligijiet ta' Malta, tgawdi minn dan l-stess titolu ta' lokazzjoni bhala inkwilina, u ghalhekk il-lokazzjoni inkwistjoni tipperdura wkoll ma linkwilinat taghha;

Illi inoltre, bint l-intimati inkwilini, l-intimata Stephania Baldacchino, skont l-ahhar registru elettorali u l-indirizz taghha l-aktar ricenti, ghadha tghix mal-intimati inkwilini fil-fond mghoti b'lokazzjoni lil missierha Nazzareno Baldacchino u ghalhekk fin-nuqqas ta' l-intimati inkwilini, u skond l-artikolu 2 tal-kap 158 u Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk is-sitwazzjoni tibqa l-istess, bint l-intimati se tkun intitolata u ghandha dritt li tkompli tgawdi mill-istess titolu ta' lokazzjoni, liema intitolament u dritt taghha jkompli jxejjen iktar it-tama tar-rikorrenti li xi darba fil-vicin il-propjeta tigi lura fil-pussess uniku taghha;

Illi l-kera li l-intimati inkwilini qed prezentament ihalsu tammonta biss ghal tlett mija tnejn u tmenin ewro u disgha u sebghin centezmu tal-ewro (€382.79) fis-sena li jithallsu bil-quddiem;

Illi l-kera rizorja ta' tlett mija, tnejn u tmenin ewro u disgha u sebghin centezmu tal-ewro (€382.79) fis-sena, li l-inkwilin qed ihallas ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, li huwa ferm aktar minn dak li l-ligi, anke bl-emendi introdotti tramite l-Att X tal-2009, tirregola u tiddetta, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti, liema pregudizzju ilu jipperdura sa minn meta akkwistat il-propjeta in kwistjoni u li baqa dejjem jiggrava matul is-snin;

Illi l-Artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta), jzomm lir-rikorrenti milli tirrifjuta li ggedded il-kirja jew li tgholli l-kera jew li taghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid talkirja, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kirja, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera, liema permess sigurament ma jistax jinghata fil-kaz odjern, stante li tali permess jista jinghata biss ai termini tal-kriterji stabiliti fl-istess Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta, u liema kriterji huma limitati u irrelevanti ghall-kaz in kwistjoni;

Illi Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jonqos milli jipprovdi rimedji ekwi u gusti ghal eventwalitajiet simili, b'konsegwenza li zamm, u ghadu jhalli lir-rikorrenti mizmuma, milli tgholli l-kera ghal dik li tista facilment ggib fis-suq hieles, u bla ebda alternattiva jew rimedju iehor ghall-pregudizzju li sofriet u ghadha ssofri;

Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, principalment ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera li l-inkwilin qiegħed prezentament ihallas, ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu 13

talOrdinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, izda tali mizura hija negligibbli fl-effikacja taghha hdejn il-pregudizzju serju li r-rikorrenti kienet u ghadha qeda ggarrab, u bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur tas-suq tal-lokazzjoni in kwistjoni;

Illi inoltre, r-rikorrenti lanqas ma tista tiehu lura l-pussess tal-propjeta taghha, sakemm iddum fis-sehh din l-ordinanza, hlief fil-kazijiet imsemmija f'artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet tal-ligi huma wkoll inapplikabbli u irrilevanti ghalllokazzjoni inkwistjoni, stante li l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati f'artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma hi applikabbli ghall-kaz inkwistjoni u ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tirriprendi l-pussess tal-fond propjeta taghha;

Illi jsegwi, li r-rikorrenti ma ghandiex rimedju effettiv u ordinarju fil-ligi sabiex hija tipprova tirrimedja l-pregudizzju serju li qeda ggarrab, ossia li tircievi l-kera ridikolament baxxa li qeda prezentament tircievi, u di piu blimpediment tal-ligi li tirriprendi l-pussess tal-appartament inkwistjoni;

Illi l-protezzjoni moghtija lill-intimati inkwilini bid-disposizzjoniet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma joholqux bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit u regolat mill-ligi, u inoltre ma jaghtux il-possibilita lir-rikorrenti terga tiehu lura l-pussess ta' l-imsemmi fond;

Illi ghalhekk dawn ir-restrizzjonijiet fuq ir-rikorrenti qua sid, kif kontenuti fil-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta, senjatament artikolu 5 talistess Kapitolu, u l-emendi li dahlu fis-sehh b'Att X tal-2009, senjatament izda mhux limitatament Artikoli 1531B, 1531C u 1531F talKap 16 tal-ligijiet ta' Malta, jiksru d-drittijiet fundamentali tarrikorrenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha, kif protetti

bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-drittijiet talBniedem u Libertajiet Fundamentali, ratifikat fil-ligi Maltija permezz ta' Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddecidi li l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar , Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament izda mhux limitatament Artikolu 5 ta' l-istess Kapitolu, u l-emendi li dahlu fis-sehh b'Att X tal2009, senjatament izda mhux limitatament Artikoli 1531B, 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta u/jew l-applikazzjoni taghhom ghall-kirja msemmija tal-fond ufficcjalment immarkat bin-numru wiehed (1) fi blokka t'appartamenti bin-numru tletin (30) u li ggib l-isem 'Comba', fi Triq it-Tabib Chetcuti, Mosta, jilledu u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti, qua sid ta' l-istess fond, ghat-tgawdija pacifika tal-propjeta taghha, u dan bi ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 1 tal-Ewwel protokol talKonvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja, occorrendo, in-nomina ta' periti sabiex jaghmlu l-opportuni stimi relattivi ghall-fond de quo;

2. Konsegwentament, u ghar-ragunijiet premessi, tiddikjara li ddispozizzjonijiet tal- Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar , Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament izda mhux limitatament Artikolu 5 ta' l-istess Kapitolu, u kif wkoll dawk tal-Kodici Civili (Kap 16) relattivi ghall-istitut tal-kera applikabbli ghal din l-kirja inkwistjoni,

senjatament izda mhux limitatament Artikoli 1531B, 1531C u 1531F, ma ghandhomx jibqghu jirregolaw u applikabbli ghall-lokazzjoni mertu tal-kawza odjerna;

3. Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-dritt fundamentali fuq imsemmi tar-rikorrenti, inkluz billi:

(i) tiddikjara li l-intimati inkwilini Baldacchino ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u ta l-Artikoli 1531B, 1531C u 1531F tal-Kodici

Civili, Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, sabiex jissoktaw u jkomplu bilkirja tal-fond ufficcjalment immarkat bin-numru wiehed (1) fi blokka t'appartamenti bin-numru tletin (30) u li ggib l-isem 'Comba', fi Triq it-Tabib Chetcuti, Mosta, filwaqt li tiddikjara li r-rikorrenti ma hijiex obbligata ggedded l-istess kirja favur l-intimati, u konsegwentement, tordna li jinghata lura l-pussess lir-rikorrenti tal-istess fond; u

(ii) filwaqt li tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli ghad-danni pekunjarji u non pekunjarji kollha sofferti mir-rikorrenti, u ghall-kumpens xieraq dovut lilha ghall-lezjonijiet li sofriet, tillikwida kumpens denju u xieraq, u kwalunkwe danni ohra, pekunjarji u non pekunjarji, ghal tali vjolazzjoni ai termini tal-ewwel talba u konsegwentement, tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom ihallasu s-somma hekk likwidata, oltre l-imghax.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-Ittra ufficjali bin-numru 382/2021 datata 28 ta' Jannar, 2021, kontra l-intimati li jibqghu minn issa ingunti ghassubizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tal-15 ta' Lulju 2022 għar-rikors promotur kif emendat** [6] permezz ta' liema ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet -

1. *Illi in linea preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġib:*
   (a) prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni
   (b) prova tal-allegat ftehim tal-kirja u ***prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 talLiġijiet ta' Malta****);*

2. *Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti ma tistgħax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2019;*

3. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-ragunijiet segwenti:*

4. *Illi jingħad li mhux minnu li l-****artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jagħmilha impossibli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-****artikolu 5(3)*** *mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-****artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta****, jurik li t-tiġdid talkirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-****artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx ilkirja;*

---

[6] Fol 196 et seq

5. *Illi in linea preliminari, safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu*

37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont lArtikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi Ligi safejn din tkun tipprovdi għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'kaz li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent teċepixxi l-improponibbilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' teħid forzuz tal-propjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut.*

Pero' ċertament li fil-kaz odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bittħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed tattaka ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrawx fil-paramentri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jigi miċħud;

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjsa fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,*** *l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtiega għall-ħarsien talinteress ġenerali;*

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

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

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li flgħeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdha titlob*

dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimata għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

Illli anke jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li hija qegħdha iġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix ilvalur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija talArtikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimati Baldacchino. Dan qed jinghad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtiega u lleġittimita' ta-miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbgħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

10. *Illi subordinatament u minghajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment talallegata isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda joħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti l-ammont, tal-kera li qegħdha tipperċepixxi mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

11. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera that l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

12. *Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett millewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandha il-possibilita' li titlob reviżżjoni fil-kera marbuta malvalur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li tieħu lura l-pussess talpropjeta' tagħha*[7]*;*

13. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġusitifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ħhal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

14. *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u/jew konvenzjonali,* ***it- tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti*** *ma tistgħax tintlaqa';*

15. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

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

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom.

[7] *Vide* **Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Joseph Grech dwar ilvalur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni[8].

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sid tal-appartament fi blokka t'appartamenti ġewwa l-Mosta tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

---

Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("ilKonvenzjoni") u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 158 - inkluż iżda mhux limitatament għallartikolu 5 tiegħu - kif ukoll l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 – inkluż iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531B, 1531Ċ u 1531F tal-Kap 16 talLiġijiet ta' Malta. Hija qed titlob ukoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

---

[8] Fol 37 et seq

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Jennifer Saliba** ppreżentat affidavit[9] fejn fost oħrajn ta dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni u spjegat ukoll irraġunijiet li wassluha sabiex tressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Hija saħqet li għandha tingħata rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta';

2. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Joseph Grech** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-12 ta' Novembru 2021. 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.

Waqt is-seduta tat-18 ta' Novembru 2022 il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx ħtieġa ta' eskussjoni[10].

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."

[9] Fol 94 et seq
[10] Fol 221

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[11] -

*"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 ilkonsiderazzjonijiet 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

[11] Rik 988/08

*ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik lopinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi millkonsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmi.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat,** jingħad li r-rikorrenti għandha ġġib prova –

- Dwar it-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża;
- Dwar il-ftehim tal-kirja in kwistjoni; u
- Li l-kirja hija soġġetta għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit millQrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti tressaq 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 lartikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għallpretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess talħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ġabet il-prova meħtieġa dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni.

Ir-rikorrenti Jennifer Saliba xehdet fl-affidavit tagħha li l-proprjeta' ġiet assenjata lilha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 29 ta' Diċembru 2008, f'liema kuntratt inqasmu l-assi kollha li tħallew b'wirt mill-ġenituri tagħha. Xehdet ukoll li nannuha kien bena l-blokka appartamenti li tinkludi l-fond in kwistjoni fuq art li kien xtara permezz ta' kuntratt datat 11 t'April 1958. Eventwalment dan l-appartament għadda għand missier ir-rikorrenti b'parti minnu akkwistata b'xiri fit-18 ta' Novembru 1973 u l-bqija b'diviżjoni ma' ħutu b'kuntratt tal-24 ta' Novembru 1994. Omm ir-rikorrenti mietet fis-6 t'Ottubru 2001 u missierha fit-8 ta' Lulju 2005. Peress li mietu mingħajr testment, kollox għadda għand ir-rikorrenti u ż-żewġ ħutha. Wara s-suċċessjoni tal-ġenituri, l-fond mertu tal-kawża odjerna għadda għandha bid-diviżjoni tal-2008 kif ingħad.

Ġew esebiti wkoll l-atti relattivi[12] u ċioe' l-kuntratti ta' diviżjoni tad-29 ta' Diċembru 2008 u tal-24 ta' Novembru 1994, il-kuntratt ta' kompro-vendita iċċertifikati al-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti, ir-riċerki testamentarji u ddikjarazzonijiet causa mortis tal-ġenituri tagħha, .

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

[12] Fol 96 et seq

Jirriżulta wkoll li fl-atti ġiet preżentata wkoll l-iskrittura privata ta' lokazzjoni talfond in kwistjoni lill-intimat Nazzareno Baldacchino fit-30 ta' Ġunju 1979[13].

Inoltre, ġiet preżentata wkoll iċ-Ċertifikazzjoni mill-Aġenzija Identity Malta li turi li l-fond in kwistjoni huwa wieħed dekontrollat[14].

Jiġu nnutat ukoll li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li huwa wkoll sodisfatt li r-rikorrenti ressqet provi sodisfaċenti b'rabta ma' din l-eċċezzjoni.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 158 (inkluż iżda mhux limitatament għall-artikolu 5 tiegħu) kif ukoll l-

emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 (inkluż iżda mhux limitatament għallartikolu 1531B, 1531Ċ u 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) nkisrulha ddrittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta'. Hija tibbaża din

[13] Fol 16
[14] Fol 155

ittalba fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropea.

L-artikolu 5 tal-Kap 158 jipprovdi hekk -

"5.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u talartikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3.

(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali,skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u ddisposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunuxinkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

(3) Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:

(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded ilkirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontral-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponikondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kifprovdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikorsbiex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il- kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għalżewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnataminn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għaxxort'oħra jkun naqas milli jħares ilkondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-datatal-ewwel tiġdid talkirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dakit-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġiwara sakemm ilkirja

tibqa' favur l-istess kerrej,b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabeldak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodusussegwenti ta' ħmistaxil sena, li jkun ammont li majeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta biproporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirjata' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett uinġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fattimill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuqrikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik iddikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta'tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollhagħandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' lkirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

(4) Id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandujkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu(3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġili sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xiċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, kera li jkunogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kerakieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewweldarba hekk ġiet imġedda jew tkun hekk saret, baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jitħallasikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera lijkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemmil-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sewjekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issirsuġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja għandu, minkejja ftehim kuntrarju,ikun l-inqas rata li għandha titħallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħallas żejjed jista'jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunuresponsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja matkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara –

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-egħluq ta' sitt xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftieħem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirjagħandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollujedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b'effett minn metajgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollujedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallasbiss il-kera miftiehem dwar id-dar;

(iii) (revokat bl-Att XVIII. 2004 115.);

(iv) il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatismutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta'abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju,1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara limsemmija data, id-disposizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik iddata."

Il-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk –

<u>L-artikolu 1531B</u> -

"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995,għandha tibqa' tgħodd illiġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar,

2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."

L-artikolu 1531Ċ -

"(1) Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt l-artikolu 4A talOrdinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għal kerata' dar ta' abitazzjoni 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 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-keradovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minnmija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa utmenin euro (€185) fissena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-keragħandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bihikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktarminn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 ilpartijiet ikunu qablu fuqmetodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iżżjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."

L-artikolu 1531F (imħassar bl-Att XXIV tal-2021) -

"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut linkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' linkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –

(i) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu;"

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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 flinteress 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 għabbenefiċċju 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 ai termini tal-**artikolu 37 (2) (f) tal-istess Kostituzzjoni** li jipprovdi li -

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

(.......)

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

Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni kif redatta hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Ingħad hekk dwar l-artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni fil-każ **Vincent Curmi noe vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 -**

"44. Permezz ta' dan l-aggravju, l-Avukat Generali jissottometti illi lewwel Qorti ma kienitx korretta meta ikkonkludiet illi l-Artikolu 37 huwa applikabbli ghallkaz odjern in kwantu ma kienx hemm tehid forzus talproprjeta`.

(.....)

46. Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tattehid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lirrikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din ilQorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' filprotezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.

48. Applikati l-principji su-citati ghall-kaz odjern, din il-Qorti tosserva li taqbel mad-decizjoni tal-ewwel Qorti li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli ghall-kaz odjern.

49. L-intimat jissottometti ulterjorment li: "gjaladarba li l-vertenza li kellha quddiemha [l-ewwel Qorti] kienet tirreferi ghall-uzu tal-fond naxxenti minn relazzjoni ta' kera l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax u dan bit-thaddim tas-subartikolu 2 tal-istess artikolu...."

(....)

50. Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din iddispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjeta` ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka lprotezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi.

51. Ghaldaqstant dan l-aggravju mhuwiex fondat u qed jigi respint."

Fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet appena ċitati, li din il-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

B'referenza għal dan l-artikolu, **fis-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat** huwa jissolleva l-improponibbilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' teħid forzuz tal-propjeta'. Jargumenta sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Fil-fehma tiegħu fil-kaz odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jisħaq li l-miżura msemmija filliġi li qed tattaka ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta'. Għalhekk l-intimat jgħid li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrawx fil-paramentri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jigi miċħud.

B'rabta ma' dan, fil-każ Rik 14/15 fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fil-15 ta' Diċembru 2017** ingħad hekk -

"L-intimati rappreżentanti tal-Gvern jirribattu li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Biex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-tħaddim tal-Artiklolu 12A tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet taghha fuq

ilproprjeta in kwistjoni. Huma jsostnu li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà. Pero'tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Fil-fehma taghhom l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għandu ghalhekk jiġi michud.

[….]

Ilmenti identiċi għal dawk odjerni diġa' ġew trattati minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ diġa' msemmi ***Angela sive Gina Balzan vs LOnorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 16/15MCH) tad-9 t'Ottubru 2017****-*

"Applikat dan l-artikolu għall-każ in eżami, huwa ritenut illi t-teħid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq ilproprjeta' tagħha ġiet imposta permezz tal-liġi tas-sena 2007 u għalhekk saret kontra r-rieda tagħha. Ċertament ma jistax jingħad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif ingħad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat ħlas wara li skada ċ-ċens. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma ngħatat ebda għażla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jingħata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-liġi, meta kkumparata ma' dak li setgħet iġġib fis-suq, għandhom japplikaw fl-analiżi ta' dan l-artikolu wkoll.

Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et,*** *datata l-31 ta' Ottubru, 2014:*

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjeta' sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid

oriġinali ġie żvestit u mneżża minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq;

Mill-kliem adoperat fil-provvediment kostituzzjonali in eżami, jirriżulta ċar li lleġislatur ried li tingħata intepretazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta."

Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali, tal-24 ta' Ġunju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi et vs Avukat Generali et****:*

Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lirrikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta semplicement ta' kontroll ta' użu izda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

Għalkemm kif jingħad mill-intimati huwa minnu li r-rikorrenti ma kenitx svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta' in kwistjoni, bħal meta jkun hemm esproprjazzjoni, madankollu, lanqas jista' jingħad li l-liġi tas-sena 2007 tikkostitwixxi sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta'. (Ara f'dan issens is-sentenza ta' din il-qorti, kif preseduta fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2016, fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Awtorita tad-Djar et****). Isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jissejjsu fuq l-artikolu 37(1) talKostituzzjoni, wkoll jimmeritaw li jintlaqgħu."*

Il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn l-osservazzjonijiet u qegħda tagħmilhom tagħha.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni filkonfront tar-rikorrenti."

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta l-Qorti tqis li t-teħid tal-pussess tal-fond in kwistjoni mingħand ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha sar b'mod obbligatorju u dan stante li l-kera fuq l-istess proprjeta' ġiet imposta bis-saħħa tal-liġi li ddaħħlet fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 u l-emendi sussegwenti għall-artikolu 5 tal-Kap 158 in eżami. Mela tali reġim tal-liġi ma kellux il-kunsens tas-sidien fl-istess qagħda tar-rikorrenti. Għalhekk għalkemm f'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni formali, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħha mill-liġi, u għal din l-impożizzjoni ma ngħatat ebda xelta mill-Istat.

Għal dawn ir-raġunijiet, għalkemm kif josserva l-intimat Avukat tal-Istat, irrikorrenti ma tneħħilhiex kull dritt bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn ilproċeduri - bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja - lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata sa qabel l-2018 hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija talproprjeta' għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta` tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016** mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk -

"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq citat (art.37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li : –

"..ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma għandu jigi miksub, b'mod obligatorju……"

38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta` "ta kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lirrikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta` tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta` u għalhekk jaqa' filprotezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-operazzjoni talartikolu 5 tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni.

L-eċċezzjoni numru sitta tal-Avukat tal-Istat sejra tiġi respinta.

b. <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 talproprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*.

L-intimat Avukat tal-Istat, **fl-eċċezzjonijiet enumerati minn sebgħa sa ħdax i**kompli jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għallħarsien tal-interess ġenerali. Id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Fl-eċċezzjonijiet numru tnax tal-intimat Avukat tal-Istat huwa jsostni wkoll li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 r-rikorrenti issa għandha rimedju għall-lanjanzi tagħha.

Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li saru dwar dan fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal ġurisprudenza in materja, inkluż dwar l-artikolu 5 tal-Kap 158 mertu talproċeduri odjerni fosthom-

*"**1. Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 33/2010 AE) – 18 ta` Settembru 2012*

Wara li kien ċitat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward talproprjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setgħux invokaw iddisposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa` ġiet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deċiż fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:

i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f`kontroll tal-użu talproprjeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu talArtikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien "a legitimate social policy".

Il-qorti osservat:

"Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;

"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)." (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Gunju 2011).

iv. *Il-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, "Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.". Fil-kaz taghna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488…*

v. *Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra lproprjeta` tiegħu, il-possibilta` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq issid; "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.". Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur talArtikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

vi. *Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu ".....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on*

the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.".

vii. *Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din illiġi tħassru ghall-kuntratti li saru wara l-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.".*

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deċiż fit-12 ta` Ġunju 2012:-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take ppropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand,

and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.".

Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn linteressi tal-privat u l-interessi l-oħra.

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament ilġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq lebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza.

Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li rrikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaż-żmenijiet tal-lum.

(.....)

Ġialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. Għall-ħlas ta` kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq issuq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li rrikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta`

0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.

ii. *Għall-awment ta` kera kull ħmistax-il sena biss;*

iii. *Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;*

iv. *Għal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.*

v. *Għal stat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.*

vi. *Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura lpussess ta` ħwejġu f`każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."*

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

Fid-deċizjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti għal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens għal €15,000.

(.......)

4. Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et (Rik Nru 72/14 AE)

Kien deċiż fl-ewwel istanza li minkejja l-emendi bl-Att X tal-2010 fejn il-kera bħal dik mertu tal-kawża kienet saret rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena, xorta waħda ma kien hemm bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali u dak privat tas-sid. Ingħad:

"Hu evidenti li f`dan il-każ il-liġi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tirċievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta` Diċembru 2009). Dan m`huwiex biżżejjed biex ikun hemm bilanċ xieraq. ....`Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m`hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta` inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li għal finijiet ta` kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.

Apparti l-kera hemm fatturi oħra li juru li ma nżammx il-bilanċ xieraq. Hekk per eżempju sid il-kera jista` jirrifjuta li jġedded il-kera biss fil-każijiet limitati

kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Teżisti wkoll inċertezza meta sid il-kera ser ikun jista` jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-probabilta` hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot ħafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom middar oġġett ta` dawn il-proċeduri. F`dan ir-rigward hemm stat ta` inċertezza totali ġialadarba l-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta` għandha tibqa` titgawda b`kirja. Sallum diġa` għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat ilkoncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m`għandha l-ebda ħjiel meta ser tieħu lura ħwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta` kerrej tinkludi wkoll ulied u ħut il-kerrej mhux miżżewwgin li jkunu jgħixu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu (ara Artikolu 2). Fil-każ in eżami l-konjuġi Mifsud għandhom tifla li tgħix magħhom. Claudia Mifsud xehedet li riċentement xtrat appartament ġewwa s-Swatar bħala investiment (102). B`daqshekk ma jfissirx li fil-każ in eżami m`hemmx ilpossibilta' li tibqa` tgħix magħhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-liġi. Mela l-liġi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin iżda wkoll lil terzi. ….

Hekk ukoll fis-sentenza ***Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et****, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:*

"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għallkonverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot "forced landlord-tenant relationship" għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-liġi".

…Hu fatt li mill-provi rriżulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu millpensjoni li jirċievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rriżultax li għandhom xi ntrojtu ieħor. Li tnejn min-nies igħixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi mingħand il-Gvern ma tippermettix ħajja ta` lussu…. M`hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovdi għal nies fil-bżonn, iżda żgur mhux billi jitfa` l-piż kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet teżisti fl-1979 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII li kien l-Att li ħoloq a forced landlord-tenant relationship. Dan apparti li l-Gvern lanqas ma ppreżenta statistika bħala prova li fiċ-ċirkostanzi tal-lum għad hemm il-ħtieġa tal-miżura li ttieħdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

… Waqt is-smiegħ tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera għandha iktar ġid li wirtet mingħand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diġa` ntqal.

ii. l-intimati Mifsud għamlu miljoramenti fil-fond….Pero` hi l-liġi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrun dirett jiehu lura lfond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. Ġialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taħt l-Ewwel Artikolu talEwwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-ħtieġa li l-qorti titratta l-ilment tagħhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

Sar appell.

Fis-sentenza li tat fid-29 ta` April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali qalet :-

25. L-ewwel Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet tal-intimati taħt l-Artikolu 1 tal-

Ewwel Protokoll tal-Kap. 319…Kemm l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjuġi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess ġenerali leġittimu wara lmiżura leġislattiva in diżamina, il-Qorti ma għandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` leżjoni tal-artikolu protokolari.

*28. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni magħmula minn din il-Qorti fissentenza tagħha tad-29 ta` Novembru 2013 fl-ismijiet* ***Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et****, li:*

" … hu l-prinċipju abbraċċjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-miżura li jkun ħa l-Istat tkun leġittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta waħda tista` twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta` ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b`mod li l-miżura, allura leġittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and eccessive burden`."

Jiġi osservat li, għad li l-istat għandu marġini wiesgħa ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni soċjali huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn ilmezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu minħabba kirja protetta, u l-interessi tas-soċjeta` in ġenerali. L-istat għandu għalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoġġettata għal piż sproporzjonat u eċċessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f`dan il-każ, għal numru ta` raġunijiet, ma nħoloqx bilanċ ġust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bħala sidien… Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula millewwel Qorti li wassluha sabiex f`dan il-kaz issib ksur tal-artikolu

konvenzjonali fuq ċitat riżultat ta` fatturi li ħolqu żbilanċ bejn l-għan tal-miżura u l-piż sproporzjonat u eċċessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi użu ta` proprjeta` fl-interess ġenerali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni soċjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kera fil-kuntest ta` bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li lħlas ta` 18% tal-kera li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju joħloq sproporzjon u jitfa` piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

5. Concetta sive` Connie Cini vs Eleonora Galea et (Rik Nru 23/11 GC)

Fil-kawża kienet trattata l-kwistjoni dwar jekk id-dispost tal-Art 12(4) tal-Kap 158 kienx jilledi d-dritt ta` proprjeta` kif imħares fl-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, in kwantu, wara li għalqet il-konċessjoni subenfitewtika temporanja fil-11 ta` Jannar 2010, ir-rikorrenti (ċittadina Maltija u residenti fil-fond) ippretendiet li bl-applikazzjoni tal-Art 12[4] u [5] is-subenfitewsi temporanja tiġi konvertita favur tagħha għal waħda perpetwa. Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 ilQorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

"16. L-eċċezzjoni in diżamina hija bażata fuq id-dispost tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jissanċixxi bħala dritt fundamentali t-tgawdija paċifika li kull persuna, naturali jew morali, għandha tal-possedimenti tagħha, b`mod li ħadd m`għandu jiġi pprivat minn dawn il-possedimenti jekk mhux fl-interess pubbliku u bla ħsara għal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi; iżda l-istess dispożizzjoni

tirrikonoxxi s-setgħa tal-iStat li "jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali!"

17. Illi l-ewwel rekwiżit sabiex interferenza f`dan id-dritt tkun konformi malartikolu Konvenzjonali fuq citat, huwa li tkun leġittima. Fil-ġurisprudenza tal-

Qorti Ewropeja hu affermat li: ".... the first and most important requirement of Article 1 of Protocol no.1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful. The rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention [see latris cited above par.58] and entails a duty on the part of the State or other public authority to comply with judicial orders or decisions against it."[Belvedere Aberghiera v. Italy no.31524/96, 30 May 2000 para.56].

18. Inoltre, filwaqt li d-dritt ta` proprjeta` huwa rikonoxxut bħala wieħed fundamentali, dan "mhuwiex dritt assolut imma ġie perċepit b`mod divers tul iżżminijiet skont konċessjonijiet diversi ta` politika soċjali u ideoloġiji! Illum ħadd ma jikkontesta illi d-dritt ghall-proprjeta` ta` l-individwu huwa soġġett għall-interess pubbliku u għal ġid tal-kollettivita` fil-parametri stabbiliti millliġi" [PA [sk] Perit Duminku Mintoff v. Prim Ministru, deċiża 11 t'Awissu 1995 konfermata minn din il-Qorti fit-30 April 1996]. Iżda "58. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a `fair balance` inherent in Art.1 Pr.1 itself presupposes the existence of a general interest of the community [see Broniowski v Poland [GC]...]" Appl.20287/10 Saliba v Malta, 22 Novembru 2011 [ara ukoll Q.Kos. Gera de Petri vs Avukat Generali et, 8 Jannar 2007].

19. Illi kemm il-Kummissjoni kif ukoll il-Qorti Ewropea jirrikonoxxu li "state intervention in socio economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures." [Carmen Zammit vs Malta, 12 Jannar 1991], u li l-Qorti Ewropea "will respect the legislature`s judgment as to what is in the `public interest` unless that judgment be manifestly without reasonable foundation [James and Others v The United Kingdom, ara ukoll ECHR Amato Gauci v Malta, 15 Settembru 2009].

20. Illi fil-mertu din il-Qorti tosserva li llum jinsab assodat fil-ġurisprudenza patria li l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta hija miżura leġislattiva leġittima inkwantu intiża sabiex tipproteġi numru kbir ta` ċittadini milli jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom peress li jkunu jisfaw bla titolu għeluq ilkonċessjoni enfitewtika. Ma hemmx dubju li din il-miżura tikkostitwixxi interferenza leġittima fit-tgawdija paċifika tas-sidien tal-fondi inkwistjoni stante li tidħol fil-marġini ta` diskrezzjoni wiesgħa li għandhom l-iStati Membri.

21. Dan ġie rikonoxxut mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, u għalhekk din ilQorti ma tistax taqbel mal-appellanti fl-ilment tagħhom li dik il-qorti ma "rrikonoxxietx adegwatament" il-marġini wiesgħa ta` din id-diskrezzjoni. Dak li pero` qalet l-ewwel Qorti hu li l-applikazzjoni tal-artikolu preċitat għal fatti speċje tal-każ huma leżivi tal-artikolu Konvenzjonali, inkwantu f`dan il-każ gie leż il-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`, bejn l-għan tal-miżura u linteressi tal-intimati sidien, b`mod li ma nżammx `il dak il-bilanċ ġust "the search for

which balance is inherent in the whole convention" [Cossey v. United Kingdom 1990].

22. "L-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu talproprjeta`, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f`termini wiesa` u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa` lill-Istat f`dan ir-rigward, iżda l-Qorti Ewropeja llimitat din id-diskrezzjoni wiesa` billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-"fair balance" li għandu japplika għat-tlett regoli kontenuti fl-Artikolu in disamina. Għalkemm mid-diċitura talArtikolu jidher li l-interess ġenerali huwa l-uniku ngredjent essenzjali għall-fini tal-legalita` tal-interferenza eżekuttiva, il-Qorti Ewropea issoġġettat din ir-regola għall-prinċipju ġenerali tal-proporzjonalita`." [PA [sk] Anna Fleri Soler et v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali – 26/11/2003]

23. Ukoll, fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja jinsab ritenut li: "Not only must an intereference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle a legitimate aim in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State.... The requirement is expressed by the notion of `fair balance` that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s rights. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol 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" [Hutten Czapyuska v. Poland – para.166 – 19 Ġunju 2006] [

ara ukoll Mellacher v. Austria, 19 Dicembru 1989, Lithgrow and Others v. The Uniged Kingdom, 8 Lulju 1986; Sporrong v. Sweden, 18 Dicembru 1989; u Schirmer v. Poland, 21 Settembru 2004].

24. L-ewwel Qorti osservat li f`dan il-każ l-applikazzjoni tal-Artikolu de quo tikkrea żbilanc inġust kontra s-sidien peress li "il-korrispettiv huwa inadegwat b`mod partikolari fiż-żminijiet tal-lum meta komparat mal-valur tal-fond."

6. Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 50/15 JRM)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 ingħad hekk :-

"Illi f`dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni l-kwestjoni tieħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares ittgawdija ħielsa mill-persuna dwar ħwejjiġha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-teħid ta` pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f`hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa` minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. Lewwel regola tistabilixxi ddritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali)

tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. Ittielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn linteressi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu, il-Qrati tagħna diġa` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħarġu b`sensiela ta` prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra; Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda maloħra u għandhom jinftehmu b`qari ma` xulxin (Q.E.D.B. 23.9.1982 filkawża flismijiet Sporrong & Lonnroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75) , § 61). Għalhekk, filwaqt li lliġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f`idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd talindividwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jiħux ġid f`idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha llum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta` ġid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma "possedimenti" flimsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mittifsira ta` sempliċi proprjeta``. Kemm hu hekk "the word `possessions` ...

indicates that a wide range of proprietal interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest" (Harris, O`Boyle & Warbrick);

Illi ta` min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl biex jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f`għemil partikolari joħroġx il-"fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1";

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta` persuna jkun ġustifikat flinteress ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fittgawdija tal-ġid tal-persuna (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Beżżina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet).

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, "there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner`s right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a `deprivation` for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur

when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title."

Għalhekk, b`teħid ta` ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta` dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jinġiebu fix-xejn (Ara, per eżempju, Kost. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et);

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b`liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa` l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi talindividwu u dak tal-komunita` (Kost. 8.1.2007 fil-kawża flismijiet Gera de` Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et);

Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa talIstat, jidher li dan l-indħil jista` jieħu s-sura ta` kull għamla ta` kontroll (bla ma jċaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jitħares il-bilanċ bejn il-ħtieġa ta` interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew flinteress pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala "interess pubbliku", l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-gharbiel tal-bilanċ mistenni bejn linteressi tas-soċjeta` u dawk

talindividwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` teħid ta` proprjeta`` u kif ukoll jekk ikun "sempliċement" dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) paġ. 501);

Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b`mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta` ħwejġu. Din ilproporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta` ħlas ta` kumpens xieraq u għalhekk jekk ilkumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita`. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidħol l-aspett tal-proporzjonalita` taħt il-Konvenzjoni "inherent in the whole of the Convention is a search for 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". This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system." (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`paġġ. 882 – 3) Dan l-element talproporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f`Malta f`għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidħol f`dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);

Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilminta r-rikorrent seħħ bis-saħħa ta` liġi (l-Att XXIII tal-1979). B`dik il-liġi, fir-rigward ta` postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta` enfitewsi li tagħlaq ta` post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista joħroġ millpost, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa` joqgħod fih bħala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imġedda għal żminijiet ta` ħmistax-il (15) sena kull waħda, bil-ħlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament.

Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f`waqtu tal-kera, iż-żamma f`kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien talkundizzjonijiet miftehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b`użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kera ma baqax mingħajr kontroll u seta` jiżdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f`kundizzjoni tajba talpost, sid il-kera ma setax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija.

Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`każ li jikri l-post;

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Ganado, dawn ġew igawdu millbidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien

konċess lilhom b`enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jerġa` jingħad li meta lintimati Ganado kisbu l-konċessjoni enfitewtika tal-post mingħand ir-rikorrent, huma kienu għamlu dan bil-wegħda li joħorġu mill-post malli jagħlaq iż- żmien miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura talkuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulħadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wieħed x`jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jistħoqqlu. IlQorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta` enfitewsi jista` jixxiebah ma` bejgħ, fejn lutilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-ġid mogħti lilu b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul talkonċessjoni) kważi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal- "canone". Dan ifisser li l-"canone" jew ċens li kien ikun impost f`konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-ġid li jkun qiegħed jingħata b`enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrun dirett. Fil-biċċa lkbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju; Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera lġdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-"canone" li jitħallas matul ilkonċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrun dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li llum isir dwar il-valur lokatizju ta`fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta` "canone" li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li joħroġ f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett

tal-proporzjonalita` tal-miżura fil-konfront tattgawdija tal-jedd tas-sid fuq ħwejġu;

Illi minħabba f`hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li t-tiġrib li jsib ma` wiċċu lpadrun dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi "canone" mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq talimsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` malimsemmi "canone" u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerġa` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f`dan ir-rigward "il-fatt illi l-liġi tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jżomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid ġie mċaħħad mill-possibilita` li jieħu l-fond lura jew li jikrih b`kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-liġi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita` li dik il-ħtieġa tiġi mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-liġi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għallakkomodazzjoni soċjali u li ċċaħħad lis-sid mit-tgawdija ta` ħwejġu" (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et §20);

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-liġi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa ġarrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura f`idejh mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jġorr ilpiż

ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin ilkera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand lintimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€2911.23) kull sena – jġibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti li jista` jġib f`kera fiżżmien li nfetħet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-liġi kif inhi ma jistgħux joħduh f`idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta` kera għoli. Huwa jisħaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed iġarrab, ir-rimedju xieraq

għandu jkun il-ħlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien ħieles biex jinkera fuq issuq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, ilħsara li qiegħed iġarrab tibqa` ma tissewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jisħqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqdew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwieġbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħorġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkunu kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tarrikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti talprivat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din ilkawża hekk kif qatagħha li jidħol f`kuntratt ta` kirja ġdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet talartikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b`daqshekk ma jġibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u lintimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tarregola li lkuntratti jorbtu lil min jidħol fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet il-liġi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan leġittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-liġi kienet taqa` fil-parametri tattieni paragrafu talArtikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żżomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-liġi u r-rispett u l-ħarsien taljeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` ħwejjiġhom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-liġi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent ġie "privat" jew imċaħħad minn ħwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil sostanzjali

fittgawdija ta` ħwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` liġi mgħoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-liġi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni mħarsa lil għadd ta` persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f`dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa` piż żejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi ddaħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għattneħħija ta` ċerti fondi "ġodda" millmorsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet ilqodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li lKap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jiġri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, illeġislatur kien qiegħed jerġa` joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

Illi l-Qorti tħoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b`mod partikolari f`dak li jirrigwarda l-kriterju talproporzjonalita` – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-

1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f`dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b`rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b`kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f`dak li jirrigwarda l-kiri ta` postijiet qodma f`dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta` postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f`moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta` post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lissidien u iffavorew lill-utilisti li mbagħad, b`daqqa ta` pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta` postijiet dekontrollati saru fl-1 ta` Ġunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f`hekk, ilkirja mertu tal-każ tal-lum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din illiberaliżżazzjoni;

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet leġislattivi li minnhom tant jilminta li fetaħ din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` "vittma" tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf tħalli tabilfors impatt fuq ilkwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm

f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala "questionable" li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża flismijiet Montanaro Gauċi et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent ġarrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel "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" (Q.E.D.B. 1.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan joħroġ l-iżjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet ilkonċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera llum li kieku ma kenitx fis-seħħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Ilperit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lillintimati Ganado (jiġifieri f`Diċembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta`

erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li llum l-istess appartament kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand lintimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida talkirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, i-lkera li l-intimati
Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) talvalur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax filmija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jiġifieri aktar ma qiegħed jgħaddi ż-żmien jirriżulta li aktar qiegħed jikber iddistakk bejn dak li jitħallas b`kera u dak li jixraq jitħallas. Meta wieħed iqabbel il-kera dovuta malkera li l-post jista` jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taħt l-effetti tal-Att XXIII,
wieħed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan iddisproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet leġittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilħaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qrati ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża flismijiet Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta`

Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent ġarrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuqu piż sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddaħħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

(.....)

Illi ..... huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur taljedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għarraġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u millkonsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq issaħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li rrikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur lintimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt ilKonvenzjoni."

7. Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et (Rik Nru 92/13 AF)

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta` Mejju 2017 kien riaffermat hekk :-

Irid jingħad ukoll li l-effetti negattivi tal-Artikolu 12(2)(b)(i) jinħassu mhux biss fil-kera baxxa li ma tissalvagwardjax l-interessi tas-sid, iżda wkoll fil-mod kif tiġi awmentata u kkalkulata l-kera, fl-istat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid tista` tieħu l-fond lura u anke fil-fatt li huwa rrilevanti jekk għandhiex bżonnu għall-użu tagħha jew tal-familja tagħha jew jekk iċ-ċenswalist/inkwilin jimmeritax protezzjoni.

Fid-dawl ta` dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l-ordni tarrekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b`tali konċessjoni hija rrinunzjat għallprotezzjoni li taghtiha l-liġi għad-drittijiet fondamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

8. Rose Borg vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 25/13 LSO)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Frar 2016 inghad hekk :-

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004V). Hutten-Czapska v Poland). (App. No. 35015/97 – 19 June 2006).

Ikkunsidrat:

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ ta` James v. Ir-Renju Unit (21 ta` Frar 1985):

"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature`s judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted." Jidher ghalhekk li l-margini ta` apprezzament tal-Istat huma wiesa` hafna.

Madankollu, wiesgħa kemm hu wiesgħa l-marġini ta` apprezzament li għandu lIstat (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta` sentenza tal-Qorti ta` Strasbourg) jew il-Leġislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku," meta si tratta ta` allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta` vjolazzjoni ta` xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti – u f`kawżi bħal dik de quo, hija dejjem din

ilQorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie leġittimu aktar `l fuq imsemmi iżda jekk, fil-każ konkret, intlaħaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u linteress tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem ieħor, irid jiġi eżaminat jekk, lapplikazzjoni fil-każ konkret ta` liġi li hija magħmula prima facie "skont linteress ġenerali" tivvjolax il-prinċipju tal-proporzjonalita`. Kif jingħad f`każ deciz mill-Qorti ta` Strasbourg aktar kmieni s-sena li għaddiet -- Hutten-Czapska v. Poland fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid joħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-każ partikolari (jiġifieri l-fattispeci partikolari tal-każ) irid jiġi eżaminat għall-fini ta` tali determinazzjoni. Dik il-Qorti qalet hekk f`paragrafu 105:

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a `legitimate aim` in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual`s property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights... 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." ... (Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et -Q.K. 26 ta` Mejju 2006)(Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta` l-Artijiet -Q.K. 19 ta` Ottubru 2011)."

Il-każ ċitat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ngħad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Il-Kap 158 u l-konsegwenzi legali tiegħu ġew imposti fuq ir-rikorrenti u lpredeċessuri tagħha b'mod arbitrarju mill-Istat fejn huma ma kellhom ebda għażla ħlief li jottempraw ruħhom miegħu;

2. It-tul ta' snin li l-intimati Baldacchino ilhom jokkupaw il-fond mertu talkawża bis-saħħa tal-art 5 tal-Att imsemmi sa minn Ġunju 1979;

3. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti tista' tkun intitolata għaliha bis-saħħa tal-Art 5 tal-Kap 158, ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens 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' tirċievi mingħand l-inkwilini ntimati skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata 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'. Isegwi li għallfini tal-każ odjern, sakemm l-Art 5 tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimati Baldacchino, ir-rikorrent ma huwhiex qed jipperċepixxi kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost millliġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fittħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (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' ċittadini 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;

5. B'referenza għall-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 ċitat mill-intimat Avukat tal-Istat, li daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 (illum sostitwit bl-Att

XXIV tal-2021), il-Qorti tirrileva li għalkemm minn mindu daħal fis-seħħ dan l-artikolu sar titjib sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, dan l-artiklu ma jistax jitqies li jinnewtralizza l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li kien diġa' seħħ fis-snin preċedenti.

Konsegwentement din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u ċioe' li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami u ċioe' l-artikolu 5 tal-Kap 158, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti ma jipprovdux għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerna hija kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għattgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni.

Għaldaqstant il-Qorti ssib li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 u tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol talKonvenzjoni.

Ir-responsabbilta' għal tali ksur għandha tinġarr unikament mill-Avukat tal-Istat.

ċ. *Minn meta u sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti*

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"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, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Tenut kont tal-fatt li l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna għaddiet għand irrikorrenti bis-saħħa ta' wirt, il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

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'[15] 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 lperjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrent[16].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri flismijiet **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 A. 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 lobbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont

---

[15] **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

[16] **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

ilġurisprudenza 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 lArtikolu 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 linteress ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza talQorti 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-rikorrenti Jennifer Saliba ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-antekawża tagħha stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlet fiż-żarbun ta' missierhom.

Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mill1987 u ċioe' minn meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319.

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali lQorti tinnota li l-aktar emendi riċenti li saru b'rabta mal-ilmenti tal-lum kienu dawk bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 illum sostitwiti bl-Att Numru XXIV tal2021, senjatament l-artiklu 12B tal-Kap 158.

Ingħad hekk fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023 –**

"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi lQorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".

35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghallfutur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "Lintroduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk,

firrelazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati millemendi l-aktar recenti." (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta'Novembru 2019)."

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola lKera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur talfond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna lħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrent ma tistax tilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha peress li l-artikolu 12B tal-Att huwa meqjus li jindirizza adegwatament lilmenti tagħha.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li seħħ sal-2021.

Għaldaqstant sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet minn numru sebgħa sa ħdax tal-Avukat tal-Istat filwaqt li ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tnax tiegħu.

Fir-rigward tal-intimati Baldacchino, ser jintlaqgħu l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

D. RIMEDJU

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrenti qed titlob rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Fit-tieni talba hija qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-Kap 158 u l-Kap 16 ma għandhomx jibqgħu jirregolaw il-lokazzjoni mertu tal-kawża odjerna filwaqt li fit-**tielet talba sub-paragrafu (i)** hija qed titlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li linkwilini Baldacchino ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-liġi biex jibqgħu jgħixu fil-fond u tiddikjara wkoll li hija m'hijiex obbligata li ġġedded ilkirja u għandha tieħu lura l-fond in kwistjoni.

In vista tal-konklużjonijiet raġġunti aktar qabel, il-Qorti tqis li tali talbiet mhumhiex ġustifikati. Il-Qorti tqis li bis-saħħa tal-artikolu 12B tal-Kap 158 rrikorrenti għandha rimedji adegwati fil-konfront tal-intimati fosthom li tista' titlob awment fil-ħlas tal-kera b'mod regolari.

Għalhekk muwhiex il-każ li l-Qorti tagħti dawn ir-rimedji mitluba.

Invece l-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi r-rikorrenti għandha tingħata kumpens pekunarju u non-pekunarju li jagħmel tajjeb għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali.

Issir referenza 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***

***talAkkomodazzjoni 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 ilQorti **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 ilfatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni talquantum. 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 lintimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din ilQorti 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 iddeċiżjonijiet 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 flismijiet ***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 lgħan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu lproprjeta` 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 malgħan 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 lprotezzjoni 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[17] 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 – **Josephine Portelli et vs Avukat tal-Istat et deċiża fl-24 ta' Jannar 2023**; **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-rikorrenti ser jiġi akkordat mis-sena 1987 sas-sena 2021. Madankollu għas-snin 1987 sas-sena 2008 hija ser tingħata terz

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

tal-kumpens stante li f'dik l-epoka fuq il-fond in kwistjoni kien ukoll is-sehem taż-żewġ ħutha l-oħra flimkien magħha. Kif ingħad, kien biss lejn l-aħħar tassena 2008 li l-fond ġie assenjat fl-intier tiegħu lir-rikorrenti wara d-diviżjoni li saret bejn l-aħwa.

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Joseph Grech il-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 huwa dan –

Mill-1987 sal-1991 - €440 x 5 = €2,200

Mill-1992 sal-1996 – €900 x 5 = €4,500

Mill-1997 sal-2001 - €1,625 x 5 = €8,125

Mill-2002 sal-2006 - €2,125 x 5 = €10,625

Mill-2007 sal-2008 - €3,375 x 2 = €6,750

Total: €32,200 diviż bi 3 = <u>€10,733</u>

Mill-2009 sal-2011 - €3,375 x 3 = €10,125

Mill-2012 sal-2016 - €3,900 x 5 = €19,500

Mill-2017 sal-2020 - €6,650 x 4 = €26,600

Sena 2021 = €8,400

Total: €64,625

Total: €75,358

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' €26,375. Mela s-somma issa hija ta' €48,983. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għallprezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €48,983 hija €9,796.60. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €39,186.40.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€3,918.64) 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' €35,267.76. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli talfatt 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 ilmanutenzjoni li tkun saret fil-fond mill-inkwilini 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-manutenzjoni msemmija. Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni pekunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta' €35,267.76 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċeviet bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Wara li rat l-atti l-Qorti tikkalkula ssomma approssimattiva ta' €6,000 bħala kera mħallsa pro-rata kif fuq ingħad.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mill-inkwilini Baldacchino għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021, jirriżulta li ssomma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €29,267.76.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat.

L-imgħax mitlub għandu jibda jiddekorri mill-lum sad-data tal-pagament effettiv u għandu wkoll 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-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjoni numru tnax u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati Baldacchino safejn kompatibbli ma' dak deċiż u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

3. Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti kif dedotta;

4. Tiċħad it-talbiet enumerati tnejn u tlieta (i);

5. Tilqa’ t-talba enumerata tlieta (ii) billi tillikwida l-kumpens globali ta’ erbgħa u tletin elf mitejn u sebgħa u sittin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€34,267.76) in kwantu għal disgħa u għoxrin elf mitejn u sebgħa u sittin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€29,267.76) bħala danni pekunarji u in kwantu għal ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

6. 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

Adrian Pace

Dep. Reġ.