QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum, 21 ta' Ġunju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 174/21 MH

Numru: 3

George Borg

vs

Avukat tal-Istat u Doris McKay

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent George Borg tat-18 ta' Marzu 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

1. *"Illi l-esponenti huwa sid l-appartament bin-numru (1) St. Julian Apartment, Triq Naxxar, B'Kara; Kawza mortis datati 26 ta' Jannar 2001 u Kuntratt ta' Immissjoni fil-pussess u donazzjoni datat 14 ta' Awissu 2001 annessi u immarkati bhala Dok A u B rispettivament;*

2. *Illi dan il-fond kien gie mikri lill-intimata versu l-kera ta' Ewro sebghin (70) kull xahar, pagabbli kull xahar bil-quddiem u dan in forza ta' skrittura datata 1 ta' Mejju 1988; Skrittura annessa u mmarkata Dok C;*

3. *Illi din il-kirja kienet ghal sena pero l-istess kirja qed tiggedded b'mod awtomatiku nonostante li r-rikorrenti prova jittermina din l-istess kirja;*

4. *Illi fil-fatt l-intimat McKay baqghet tirrisjedi fil-fond u qed tiddepozita l-kera fir-Registru tal-Qorti;*

5. *Illi illum l-gurnata din il-kera hija wahda irrizorja meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar gholi minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal- Ligijiet ta` Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

6. *llli ghalhekk din il-kirja illum il-gurnata hija wahda forzuza fuq ir-rikorrenti u mhux volontarja stante illi kieku huwa jikri dan il-fond lil terzi huwa idahhal kera aktar minn dik li qed thallsu l-intimata Mackay;*

7. *llli l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta` proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (14) tal-Konvenzjoni;*

8. *llli l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita` tat-tehid lura tal-proprjeta`, in-nuqqas ta` salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-*

ghejxien f`Malta f`dawn l-ahhar decenni u l- interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal- inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikonenti;

9. *llli r-rikorrenti m`ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b`mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl- artikolu 1531C tal-Kap, 16 tal-Ligijiet ta` Malta;*

10. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci vs Malta*[1] *u Lindheim and others Vs Norway*[2]*, u Zammit and Attard Cassar vs Malta;*[3]

11. *Illi r-rikorrenti jikkontendi li qed jsofru minn nuqqas ta` "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita` u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b`Beyeler vs ltaly*[4] *u ghalhekk il-principju ta` proporzjonalita` kif gie deciz f`Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*[5]*;*

12. *Illi kontroll tal-kera minn l-Istat huwa interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta` tieghu stante illi dawn l- iskemi ta` kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta` min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*[6]

---

[1] no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta` Settembru 2009
[2] nru.13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta` Gunju 2012
[3] applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta` Lulju 2015
[4] nru.33202/96, J.A, Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)
[5] nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta` Dicembru 2010
[6] area Hutten- Czapska vs Poland [GC], nru, 35014/97, §§ 160-161, ECHR2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru.30255/09, § 101, 28 ta` Jannar 2014 u R&L, s.r.o, u ohrajn.

13. *Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta` Gunju 2005;*

14. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

15. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l- ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b` tali mod illi bid- dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu l tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap, 69 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l- emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawzaw diskriminazzjoni bejn ulied il-wild u ohrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal- Ligijiet ta` Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru, 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[7];*

16. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f`kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m`hemmx dubju li l-lstat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta` ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni;*

[7] ara Amato Gauci vs. Malta - deciza fil-15 ta` Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta`Lulju 2015.

17.*Fil-kawza "Ghigo vs Malta, deciza fis-26 ta` Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta` tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera;*

18.*Fis-sentenza "Freri Soler et vs Malta" moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentati tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta` Malta kif gara wkoll fil-kawza ta` Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mir- Qorti Ewropea tad-Drittijjiet Fundamentali tal-11 ta` Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta` Jannar 2018;*

19.*llli fil-kawza suneferita "Fleri Soler & Camilleri vs Malta" l- Qorti qalet:*

> *"Not only must an interference with the right of properly 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";*

20.*llli b`sentenza deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta` Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta u l-emendi tal-Att X tal- 2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx propozjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-*

inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b`hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta` €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza;

21.llli in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl- imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Ghaldaqstant ir-rikorrrent jitolb bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar- ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m`ghandhiex:

22.Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l- operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni awtomatiku lill-intimati tal-fond appartament numru wiehed (1) St. Julian Apartment, Triq Naxxar, B'Kara waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap, 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta` dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta` dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimata Mckay mill-fond de quo;

23.Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b` konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap, 69 tal-Ligijiet ta` Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma giex kreat bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;

24.Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir- rikorrenti, ai termini tal-Ligi;

25.Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom jhallasu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-10 ta' Mejju 2021**[8] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrent jrid jġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond in mertu, u ċioe', 1, St. Julian Apartment fi Triq Naxxar, Birkirkara;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrent jġib prova tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-Kawża. Barra minn hekk, 1-istess rikorrenti jrid iġib prova wkoll li din il-kirja hija soggetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta)** u għall-**artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;***

3. *Illi fl-ewwel lok, 1-ilment tar-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan għaliex il-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala ligijiet li daħlu fis-seħħ qabel 1-1962 jinsabu*

[8] Fol 68 et seq

*mħarsa bl-**artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni**. Dan 1-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi 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). ";*

*F'kull każ, l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi wkoll li ebda ħaġa f'dan I-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot I-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

*Jiġi b'hekk li I-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;*

4. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-lstat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla I-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m' għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli — li żgur mhux il-każ;*

*Illi l-**Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn I-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

5. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531C tal-**Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

6. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għalliex ma hemm I-ebda ksur tal-**ewwel artikolu***

***tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn I-artikoli mhix mistħoqqa;*

7. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jista' qatt jiġi kkumpensat u/jew mħallas xi danni għall-perjodi li fihom ma kellu I-ebda jedd legali li jirċievi I-kera;*

8. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** jiġi eċċepit li ma hemm 1-ebda ksur ta' dawn id-dispożizzjonijiet u dan għaliex ma hemm 1-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkun jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, jeħtieġ li jipprova li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

9. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li ttieni, it-tielet, u r-raba' talba tar-rikorrenti lanqas ma ghandhom jintlaqghu;*

10. *F'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din 1-0norabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tordna 1-iżgumbrament tal-intimata Mckay. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

***Għaldaqstant** fid-dawl ta' dan kollu, 1-esponent umilment jitlob lil din l-onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.*

Rat li waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2021[9] id-difensur tar-rikorrent informa lill-Qorti li l-intimata Doris McKay kienet ġiet nieqsa fil-mori u li r-rikorrent kien issa fil-pussess taċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni;

Rat li waqt l-istess seduta **r-rikorrent irtira t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimata Doris McKay**.

[9] Fol 90

Rat illi konsegwentement hija awtomatikament sorvolata l-ewwel talba safejn tirrigwarda l-iżgumbrament tal-istess Doris McKay kif ukoll l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat b'rabta magħha u kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

Rat il-provi u s-sottomissjonijiet imressqa.

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

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent jippremetti li huwa sid tal-fond bin-numru (1), St. Julian Apartament, Triq Naxxar B'Kara liema fond kien inkera lill-intimata Doris McKay fl-1988. L-ilment tiegħu huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Dan stante li fil-fehma tiegħu dawn il-provvedimenti tal-liġi ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("Il-Kostituzzjoni") u bl-artikolu 14 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huwa qed jitlob rimedji xierqa li jagħmlu tajjeb għal tali leżjoni.

Minn naħa tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li **r-rikorrent George Borg** xehed[10] dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja konċessa lil Doris McKay u lmenta li hija ma kinitx ottemprat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kirja meta ma żammitx il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Michael Lanfranco** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fil-11 ta' Frar 2022. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu mill-1988 sal-2021.

Għalkemm il-partijiet ingħataw l-opportunita' li jippreżentaw domandi in eskussjoni lill-perit tekniku, ebda domandi ma saru.

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

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

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

[10] Affidavit a fol 77
[11] Rik 988/08

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

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

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

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru*

*1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

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

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

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

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

<u>Eċċezzjonijiet preliminari</u>

Skont **l-ewwel żewġ eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat,** ir-rikorrent għandu jġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża kif ukoll prova tal-ftehim tal-kirja nnifisha u li din hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-ewwel lok, dwar il-prova tat-titolu fuq il-fond, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

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

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

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrent ġab l-prova meħtieġa dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni.

Mill-*causa mortis* datata 26 ta' Jannar 2001[12] jirriżulta li bis-saħħa tat-testmenti relattivi tal-ġenituri tiegħu, mal-mewt ta' missieru Julian Borg li seħħet fis-7 t'Awwissu 2000, ir-rikorrent irċieva n-nuda proprjeta' tan-nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża odjerna b'titolu ta' prelegat[13]. Ukoll, Julian Borg ħalla lil martu Maria Borg l-użu u l-użufrutt tal-assi universali tiegħu filwaqt li nnomina bħala eredi universali tiegħu lit-tmien uliedu (inkluż ir-rikorrent) fi kwoti ndaqs bejniethom.

Sussegwentement, fl-14 t'Awwissu 2001[14] saret l-immissjoni fil-pussess tar-rikorrent tal-prelegat tan-nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża[15]. Dakinhar ukoll, ir-rikorrent irċieva b'donazzjoni mingħand ommu n-nuda proprjeta' ta' sehemha ta' nofs indiviż fuq l-istess proprjeta' mertu tal-kawża. B'dana li pero' l-omm żammet a favur tagħha l-użufrutt fuq il-proprjeta' msemmija mħollija minn żewġha.

Il-prova tat-titolu hija għalhekk meqjusa pruvata.

Inoltre l-ftehim tal-kirja mertu tal-kawża huwa wkoll esebit in atti, liema ftehim ġie ffirmat fl-1 ta' Mejju 1988 bil-ħlas ta' €69.88 (Lm30) fix-xahar.

Huwa paċifiku għalhekk li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ilha għaddejja sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

[12] Fol 6 et seq
[13] Fol 15 u 16
[14] Fol 33 et seq
[15] Fol 38 u 39

Mertu

Fl-ewwel talba r-rikorrent jilmenta li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fir-rigward ral-kirja tal-fond mertu tal-kawża odjerna qed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

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

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

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

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

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

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

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

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

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

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

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

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

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

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

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

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti

ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

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

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

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-

proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

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

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

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

Għalhekk it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

b. <u>Allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Ir-rikorrent isostni li r-raġuni għad-diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu bħala sid tal-fond in kwistjoni hija minħabba d-dispożizzjonijiet differenti tal-liġi li hemm jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk ta' wara dik id-data.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk -

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

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

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

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

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

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. ***The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies***[16]*.*

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

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

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

[16] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

a tenur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni peress li ma rriżultax li huwa qed jirċievi trattament divers minn dak ta' sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll hekk milquta bl-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bħar-rikorrent. Kif stabbilit mill-ġurisprudenza ċitata, id-deċiżjoni tal-Istat li jestabilixxi *cut-off date* – l-1 ta' Ġunju 1995 - sabiex huwa jintroduċi reġim ġdid fil-liġi tifforma parti mid-diskrezzjoni wiesgħa tiegħu kif rikonoxxuta u aċċettata mill-Konvenzjoni stess.

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

Fiċ-ċirkustanzi ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tmienja tal-Avukat tal-Istat.

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

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

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

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

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex ***jikkontrolla l-użu tal-***

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

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

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

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

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

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

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

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . .

an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

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

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

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

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

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

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

.... "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to

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

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

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

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

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

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9

App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

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

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

(a) Whether there was an interference

44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).

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

46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to

terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).

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

interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

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

number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

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

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

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

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

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

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

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

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

56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it

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

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

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

suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

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

the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

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

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

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

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

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the

general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

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

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

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

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

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni

wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilina McKay kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri bażati mill-perit tekniku Michael Lanfranco fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' konsiderevoli u sproporzjonata bejniethom **<u>almenu għal uħud mis-snin koperti fir-relazzjoni tiegħu</u>. Dan qed jingħad għax fir-rigward tal-perjodu mill-1988 sal-1992, il-perit Lanfranco vvaluta l-kera mensili tal-fond fis-suq ħieles fis-somma ta' €55.42 u dik annwali fis-somma ta' €665; filwaqt li l-kera mensili li kienet qed tiġi perċepita mill-antekawża tar-rikorrent kif dikjarata fil-ftehim tal-kera kienet ta' €70 fix-xahar u €840 fis-sena. <u>Ċertament għalhekk li għal dan il-perjodu msemmi mill-1988 sal-1992 ma ġewx preġudikati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u l-antekawża tiegħu u għalhekk ma jista' jinstab ebda ksur tad-drittijiet fundamentali</u>**; jingħad ukoll li dawn il-valutazzjonijiet presentati mill-perit Lanfranco ma ġewx ikkontestati mill-partijiet.

3. Madankollu **għall-bqija tas-snin mertu ta' din il-kawża u ċioe' mill-1993 sal-2021**, bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent odjern, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tiegħu, spiċċa jġorr piż sproporzjonat u nġust fuqu peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.

4. Il-fatt waħdu li l-inkwilina setgħet kienet qed tottempra ruħha mal-liġi u kienet puntwali fil-ħlasijiet tal-kera ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrent. Detto cio, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbila'għall-ksur stante li l-inkwilina kienet qegħda sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li ttiha il-liġi.

5. Inoltre, il-fatt waħdu li l-fond kien ġie mikri b'mod volontarju meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ, ma jfissirx li r-rikorrent ma jistax iressaq ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019 –**

"L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax

jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022** kompla jingħad hekk -

"Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et****:*

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' ***Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et****:*

"...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-Qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-

rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

….

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, l-"għażla" li tiġi konċessa l-kirja in eżami ma kinitx waħda ħielsa.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrent, b'dana li allura huwa jinsab kostrett li jġorr fuqu piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tiegħu ta' ksur tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għalhekk ser tintlaqa' l-ewwel talba tar-rikorrent limitatament kif appena deċiż u l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti huwa sofra ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel

artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni għall-perjodu mill-1993 sal-2021.

Huwa l-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa sa sitta tal-Avukat tal-Istat.

Rimedju

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrent qed jitlob rimedju adegwat u effettiv li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, senjatament kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Il-Qorti diġa sabet li l-Avukat tal-Istat għandu jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk **it-tieni talba sejra tiġi milqugħa.**

Il-Qorti sejra tipproċedi billi tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tillikwida u tordna l-ħlas tal-kumpens imsemmi.

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

"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-*

għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

*"Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[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**)

Dwar il-perjodu li għalih ser jiġi likwidat il-kumpens u ċioe' mill-1993 sal-2021 il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

1) **Għall-perjodu mill-1993 sal-2000** u ċioe' mis-sena li fiha beda l-ksur ta' drittijiet fundamentali sa meta ġie nieqes missier ir-rikorrent, l-istess rikorrent huwa meqjus li, flimkien mas-seba' ħutu, daħal fiż-żarbun ta' missieru għal dak

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

li jirrigwarda s-sehem ta' nofs indiviż fil-fond in kwistjoni in vista tal-fatt li r-rikorrent u ħutu ġew dikjarati eredi universali tal-wirt ta' missierhom.

Kif ingħad fil-każ fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

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

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

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq

id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrent ser jitqiesu li jkopru anke perjodu fuq imsemmi li fihom in-nofs indiviż tal-proprjeta' mertu tal-kawża kienet għadha tappartjeni lill-missieru stante li huwa meqjus li l-istess rikorrent u ħutu daħlu fiż-żarbun ta' missierhom bħala eredi universali;

2. Mal-mewt ta' missieru, r-rikorrent sar sid tan-nuda proprjeta' ta' nofs indiviż tal-proprjeta' in kwistjoni bis-saħħa tal-prelegat imħolli lilu minn missieru. A skans ta' kull ekwivoku, dan il-prelegat huwa meqjus li għadda għandu b'effett mid-data tal-mewt ta' missieru fis-7 t'Awwissu 2000 u mhux mid-data tal-immissjoni fil-pussess li seħħet fl-14 t'Awwissu 2001.

Fil-każ **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiż fl-1 ta' Diċembru 2021** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk –

"13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tieghu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u

lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018."*

3. B'effett mill-14 t'Awwissu 2001 ir-rikorrenti akkwista b'titolu ta' donazzjoni n-nuda proprjeta' tan-nofs indiviż rimanenti mingħand ommu;

4. L-użufrutt fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża baqa' a favur omm ir-rikorrenti kemm mill-mewt ta' żewġha fuq in-nofs indiviż tiegħu kif irriżulta mit-testment relattiv ċitat fil-causa mortis tal-2001 kif ukoll bis-saħħa tad-dikjarazzjoni magħmula fl-att ta' donazzjoni tal-2001.

Dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha ser jittieħdu in kunsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens.

Fiċ-ċirkustanzi l-eċċezzjoni numru sebgħa tal-Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Bażati fuq il-valutazzjonijiet magħmula fir-relazzjoni tal-Perit tekniku tal-Qorti Michael Lanfranco, u fl-isfond tal-kunsiderazzjonijiet appena magħmula, it-total tal-kera li r-rikorrent seta' jirċievi skont is-suq ħieles mill-1993 sal-2021[18] huwa dan –

Mill-1993 sal-1997 - €1,125 x 5 = €5,625

Mill-1998 sal-1999 – €1,790 x 2 = €3,580

Mill 1 ta' Jannar sas-6 t'Awwissu 2000[19] - €1,073

Total: €10,278

Peress li għal dan il-perjodu, bħala eredi universali, r-rikorrent flimkien mas-seba' ħutu l-oħra daħlu fiż-żarbun ta' missierhom tan-nofs indiviż tal-proprjeta' mertu tal-kawża. Mela sehem ir-rikorrent huwa:

€10,278 diviż bi 2 = €5,139 diviż bi 8 = **€642**

Mis-7 t'Awwissu 2000 sat-13 t'Awwissu 2001 - €4.90 kuljum x 372 jum= €1822.80 liema ammont ammont irid jiġi diviż bi tnejn peress li f'dak l-istadju r-rikorrent kien sid biss tan-nuda proprieta' ta' nofs indiviż tal-fond u kwindi jiġi **€911.40**

Mill 14 t'Awwissu 2001 sal-2002 = **€2,476**

Mill-2003 sal-2007 - €2,567 x 5 = **€12,835**

Mill-2008 sal-2012 - €3,458 x 5 = **€17,290**

---

[18] **Il-kumpens ser jinħadem sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur u ċioe' <u>sat-18 ta' Marzu 2021</u> u dan kif mitlub mir-rikorret stess waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2021 (fol 90)**

[19] €1,790 /365 = €4.90 kuljum x 219 jum=

Mill-2013 sal-2017 - €3,506 x 5 = **€17,530**

Mill-2018 sal-2020 - €6,103 x 3 = **€18,309**

Mill-1 ta' Jannar sat-18 ta' Marzu 2021 = €17.97 kuljum x 77 jum = **€1,383.69**

TOTAL: €71,377.09

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' €24,981.98. Mela s-somma issa hija ta' €46,298.09. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €46,298.09 hija €9,259.62. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €37,038.47.

F'dan l-istadju l-Qorti tinnota li fir-rapport tiegħu l-perit Lanfranco iddikjara li għall-fini ta' valutazzjoni huwa kien *"qiegħed jieħu s-sitwazzjoni u kondizzjoni attwali bħala l-bażi tar-rapport"*[20] u dan billi ma kienx edott mill-kundizzjoni tal-fond qabel ma sar fl-aċċess fil-11 ta' Frar 2022. F'dan l-aċċess il-perit innota li *"l-proprjeta' hija strutturalment stabbli. Il-finituri huma wkoll ġeneralment stabbli u qegħdin fil-proċess li jiġu rranġati/mibdula."* Li fil-mument tal-aċċess il-fond kienu qegħdin isirulu xogħlijiet ta' rinnovament huwa wkoll evidenzjat mir-ritratti esibiti mar-rapport. F'dan il-kuntest il-Qorti tqis pero' li l-għan tal-kumpens mogħti fil-kawża odjerna huwa li jagħmel tajjeb għal ksur ta' drittijiet fundamentali għall-perjodu li fih kienet għadha fis-seħħ il-kirja bażata fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Kif

[20] Fol 97

irriżulta mill-provi, l-inkwilna mietet qabel id-9 ta' Lulju 2021[21] mentri l-aċċess sar diversi xhur wara fis-sena 2022 meta kienu diġa' qed isiru xogħlijiet ta' rinnovament. Kif dikjarat mill-perit Lanfranco stess, huwa ħa bħala bażi għall-valutazzjoni tal-kera annwali fis-suq ħieles l-istat tal-fond fil-mument tal-aċċess, għalhekk bit-titjib u emmeljoramenti kollha li saru. Ċertament allura li l-valutazzjoni tal-kera perċepibbli fis-suq ħieles inħadmet fuq fond li kien fi stat strutturali aktar rinnovat u modernizzat milli kien fil-mument meta kien qiegħed iseħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-istess rikorrent. Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti sejra tnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% għax altrimenti r-rikorrent ikun qiegħed jiġi kumpensat fuq xogħlijiet li wettaq huwa stess wara li spiċċa l-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Tqies ukoll lir-rikorrenti nonostante li kien konsapevoli ta' l-istat lil fond kien qed jinżamm fih, ma ħa ebda azzjoni kontra l-inkwilina għar-rigward.[22]

Mela f'dan l-istadju s-somma tiġi €33,334.63.

Jeħtieġ pero' li f'dan l-istadju l-kwistjoni sollevata kwistjoni oħra u ċioe' l-fatt li l-użufrutt fuq il-fond mis-7 t'Awwissu 2000 'il quddiem dejjem kien favur omm ir-rikorrent. Huwa ġust li dan il-fattur jittieħed in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni u l-għoti tal-kumpens peress li kwalunkwe kera perċepibbli skont is-suq ħieles fuq il-fond ma tkunx tappartjenix lir-rikorrent odjern iżda lill-ommu.

Fuq l-istess binarju mxiet din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **George Debattista vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-25 ta' Frar 2021**. F'dak il-każ, għall-perjodu rilevanti tal-kawża bejn l-1987 u l-2018, ir-rikorrent kien biss werriet tan-nuda proprjeta' tal-fond filwaqt li ħuħ kien l-użufruttwarju. Għalkemm il-Qorti sabet li r-rikorrent kien sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, għal fini ta'

[21] Verbal a fol 89
[22] Affidavit tiegħu folio 78

kumpens pekunarju u non-pekunarju ħadet in kunsiderazzjoni l-fatt li għal dak il-perjodu huwa ma kienx proprjetarju assolut tal-fond.

Il-Qorti qalet hekk –

"L-attur xehed (fol. 23) illi huwa wiret in-nuda proprjeta tal-proprjeta in kwistjoni wara l-mewt t'ommu, Maria Debattista, li kienet l-unika proprjetarja ta' dan il-fond wara li kienet wirtet sehem missieru wara illi dan gie nieqes fl-1997. Xehed ukoll illi huh Anthony Debattista kienet wiret l-uzufrutt ta' din il-proprjeta, izda gie nieqes fl-2019.

(........)

Prova dwar it-titolu tal-atturi

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip ir-rikorrenti m'humiex rikjesti illi jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Generali*** *et (PA Kost 07/02/2017):*

"Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor. Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Minn ezami tal-provi prezentati mill-attur fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi huwa ressaq prova sodisfacjenti tat-titolu tieghu ghall-finijiet ta' din il-kawza. Senjatament mill-atti jirrizulta illi l-proprjeta in kwistjoni kienet originarjament giet akkwistata minn missier l-attur fl-1959. Jirrizulta wkoll illi omm l-attur kienet wirtet is-sehem ta' missieru minn din il-proprjeta, u mal-mewt ta' ommu, iddevolviet fuq l-attur in-nuda proprjeta tal-fond in kwistjoni, filwaqt illi wiehed mill-ahwa tal-attur wiret l-uzufrutt ta' din il-proprjeta. Jirrizulta illi hu l-attur miet fl-2019 u ghalhekk illum il-gurnata l-attur igawdi mill pjena proprjeta ta' dan il-fond.

(.......)

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma globali ta' kera percepibbli mill-attur a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-2011 u d-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienet tkun ta' cirka €41,000. Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirrizulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta filwaqt illi l-uzufrutt kien intiret minn huh. Ghalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tigi percepita mill-attur, izda minn l-uzufruttwarju, li gie nieqes fl-2019, u cioe wara z-zmien relevanti ghal din il-kawza.

Il-Qorti qed tiehu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lil atturi ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnu:

(........)

-Il-fatt illi il-kera ma kinitx percepibbli mill-attur peress illi huh kellu l-uzufrutt tal-proprjeta in kwistjoni tal-2019;"

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li għandha tnaqqas 10% oħra (€3,333.46) mis-somma dovuta sabiex tiġi riflessa din ir-realta'.

B'hekk is-somma issa tiġi **€30,001.17**.

Minn din is-somma ta' €30,001.17 għandha titnaqqas dik li r-rikorrent u l-aventi kawża tiegħu rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Ir-rikorrent xehed b'mod mhux kontradett li l-unika ħlas annwali li huma rċevew matul is-snin kien dak ta' €840.00,0 fis-sena mingħajr żidiet fil-liġi. Bl-istess proporzjoni wżati fil-kalkolu tal-kera perċepibbli pro rata –

Minn 1993 sas-6 t'Awwissu 2000 = €398

Mis-7 t'Awissu 2000 sat-13 t'Awwissu 2001 - €427.80

Mill 14 t'Awwissu 2001 sat-18 ta' Marzu 2021 - €15,833

Total: €16,658.80

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mill-inkwilina McKay għall-perjodu mill-1993 sas-sena 2021, jirriżulta li s-somma li għandu jitħallas ir-rikorrent bħala danni pekunarji hija ta' €13,342.37.

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

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sejrin jiġu respinti.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tieni u l-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' t-tielet u t-tmien eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;
2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent, billi tiddikjara illi l-kirja tal-fond bin-numru 1, St Julian Apartment, Triq Naxxar, B'Kara mikrija lill-intimata Doris McKay bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bis-saħħa tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea filwaqt li tiċħadha fil-bqija;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li b'riżultat ta' dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni;

4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u tillikwida l-kumpens globali ta' sittax -il elf, tlett mija u tnejn u erbgħin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€16,342.37) in kwantu għal tlettax -il elf, tlett mija u tnejn u erbgħin Ewro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€13,342.37) bħala kumpens pekunarju u tlett elef Ewro (€3,000) bħala kumpens non-pekunarju u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrent;

5. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.