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

Illum 27 ta' Gunju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 197/2021 AF

Maggur Raymond Miller

Gerald Miller

Christine Cassola u b'ordni tal-Qorti tal-24 ta' Jannar 2023, il-Qorti tordna li l-atti jghaddu f'isem John Cassola minn Christine Cassola

David Demajo Albanese

Paul Demajo Albanese

vs

Awtorità tad-Djar

Avukat tal-Istat

Mario Victor Gatt u Mary Gatt

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Maggur Raymond Miller, Gerald Miller, Christine Cassola, David Demajo Albanese u Paul Demajo Albanese, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ***1 gja 96, Triq l-Arkati gja Marina Street, L-Isla, Malta,*** li gie assenjat lil genituri taghhom u/jew lil zijiethom ossia Maria Carmela sive Lina Miller, Maria Miller, Maria Victoria Cassar, u John u Alphonse Demajo Albanese, u dan b'kuntratt ta' divizjoni ta' 19 ta' April 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument A"*.**

John Demajo Albanese miet fil-4 ta' Awwissu 1990 u l-wirt tieghu ddevola b'testment tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonnello fejn innomina bhala eredi lil erba' hutu ossia, Maria Anna sive Maria Miller, Carmela sive Lina Miller, Victorine Cassar u huh Alphonse Demajo Albanese, bi dritt ta' sostituzzjoni fuq uliedhom. Peress illi ghaddew l'fuq minn ghaxar (10) snin mill-mewt tieghu, mhux mehtieg li tingieb kopja tad-denunzja tieghu.

Frank Demajo Albanese miet fis-5 ta' Ottubru 1977 fl-Isvezja, u l-wirt tieghu ddevolva in kwantu ghal-nofs indiviz fuq John Demajo Albanese u hutu Maria Miller in kwantu ghal-1/6 u Carmelina Miller in kwantu ghal- 1/3 waqt li halla l-usufrutt ta' hwejgu lil martu Annastina Demajo Albanese neé Karfve, li mietet fit-3 ta' Settembru 1997. Peress illi ghaddew l'fuq minn ghaxar (10) snin mill-mewt tieghu, mhux mehtieg li tingieb kopja tad-denunzja tieghu.

Ghalhekk konsegwentament, illum, ir-rikorrenti Raymond u Gerald Miller ghandhom sehem indiviz ta' 13/48 kull wiehed mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, L-Isla, Malta**, li huma wirtu kemm minghand il-mejta ommhom Carmela Miller neé Demajo Albanese li mietet fl-14 ta' Awwissu 2008, kif wkoll minghand kuginuhom Patrick Miller li miet fit-8 ta' Settembru 2018 kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' April 2019 fl-

atti tan-Nutar Dottor Liza Schembri, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***"Dokument B"*.**

Christine Cassola ghandha sehem indiviz ta' 11/48 mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, L-Isla, Malta** liema proprjetà hija wirtet mill-mejta ommha Maria Victoria Cassar li mietet fit-8 ta' Novembru 2012 u li l-wirt taghha ddevolva fuqha kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument C"*.**

David u Paul Demajo Albanese ghandhom sehem indiviz ta' 11/48 bejniethom mill-fond **1 gja 96, Triq l-Arkati, L-Isla, Malta**, mill-wirt tal-mejjet missierhom Alphonse Demajo Albanese li miet fil-11 ta' Jannar 1986 u mill-wirt ta' zijuhom John Demajo Albanese li miet fl-4 ta' Awwissu 1990, u li l-wirt tieghu ddevolva fuqhhom b'testment tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello.

Dan il-fond gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja tal-10 ta' Dicembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument D"*,** lil Emanuel Mallia, versu cens annwu u temporanju ta' Lm84.00c fis-sena, li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem.

B'kuntratt tal-14 ta' April 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, Emanuel Mallia kkonceda z-zmien li kien ghad fadal tal-fond imsemmi lill-intimati Gatt, u dan skond ***"Dokument E"*** hawn anness.

B'rekwizizzjoni tat-22 ta' Ottubru 1981, R.O. 44688, il-fond imsemmi **1 gja 96, Triq l-Arkati, L-Isla, Malta**, gie rekwizizzjonat mill-Housing Secretary u allokat lil Mario Victor Gatt.

L-ordni ta' derekwizizzjoni fuq dan il-fond inharget fil-5 ta' Settembru 1995, skond ***"Dokument F"*** hawn anness.

Wara li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet, ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Gatt bdew ihallsu lir-rikorrenti kera ta' Lm168.00c fis-sena, u dan mill-10 ta'

Dicembru 1988, li regghet gholiet fl-10 ta' Dicembru 2003 ghal Lm247.00c fis-sena, ekwivalenti ghal €575.36c fis-sena, liema kera kellha tizdied ghal €730.58 fis-sena fl-10 ta' Dicembru 2013, u kellha terga' toghla fl-10 ta' Dicembru 2016 ghal €745.65c, u kellha terga tizdied ghal €777.18c fl-10 ta' Dicembru 2019, u terga tizdied fl-10 ta' Dicembru 2022.

Iz-zidiet mill-10 ta' Dicembru 1988 sal-lum huma tenwi u mhux skond is-suq, u ma jzommux bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre illi l-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga mil-Housing Secretary hija ngusta u tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien kif sanciti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Il-kera li l-intimati Gatt qed jhallsu ghall-fond *de quo* jammonta ghal **€575.36c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Ligi, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Ir-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorità tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.

Il-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.

L-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond *de quo*, gie impost fuqhom 'landlord / tenant

relationship' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni *de facto* u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza "**Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016.**

Ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjetà in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden*.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat 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-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. 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. Fil-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.

B'sentenza ohra deciza mill-**Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbiltà taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Sussegwentement, **il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), f'kaz simili ghal dak odjern Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Generali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deciza fit-3 ta' Ottubru 2019** mhux talli iddikjarat li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jithallas s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab minnu talli laqghat it-talba tal-istess rikorrenti biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

Fil-kaz *de quo* certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality*.

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 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni R.O. 44688, kif wkoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 1, Triq l-Arkati gja Marina Street, l-Isla, proprjetà tar-

rikorrenti, a favur tal-intimati Mario Victor Gatt (K.I. 556650 M) u Mary Gatt (K.I. 899754 M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess u godiment shih u reali ta' hwejjighom, primarjament billi l-istess intimati Mario Victor Gatt (K.I. 556650 M) u Mary Gatt (K.I. 899754 M) jigi zgumbrat mill-fond imsemmi u r-rikorrenti rrintegrati fil-pussess u godiment shih ta' hwejjighom.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

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

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-atturi qed jattakkaw il-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni *per se* imma mhux qed jattakkaw il-ligi ossia il-Kap. 125 li tahtha

harget dik l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug ta' tali Ordni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda. Referenza ampja issir ghas-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti, fit-30 ta' Marzu 2021 fil-kawza fl-ismijiet ***Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorità tad-Djar et (Rik 207/1)***. Dik is-sentenza sostniet li:

> *"**32.** Il-Qorti ma tistax tara kif tista' tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl, li qed jitolbu* ***biss*** *dikarazzjoni b'konsegwenza tal-Ordni imsemmija. Din l-Ordni ma tistax tittieħed in vacuo, mingħajr referenza għal-liġi li welditha. Din l-ordni hija frott l-istess liġi li tippermettiha. Din il-liġi ma hiex qed tkun attakkata f'din il-kawża, bħala anti-kostituzzjonali, fis-sens li tikser id-drittijiet tal-bniedem. Di fatti, meta jkunu attakkati l-konversjoni ta' ċnus għall-kirjiet taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew kirjiet ta' qabel il-15 ta' Ġunju 1995 li huma regolati mill-Ka.p 69 tal-liġijiet ta' Malta, dejjem jiġu attakkati dawk l-artikoli speċifiċi tal-liġijiet inkwistjoni li jippermettu dawn ix-xorta ta' kirjiet. Dawn tal-aħħar huma biss l-effett tal-ewwel, bħal ma l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija l-effett tal-artikoli rilevanti tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta fost oħrajn dawk imsemmija aktar 'l fuq.*
>
> ***33.*** *Il-Qorti qrat sewwa r-rikors tar-rikorrenti u mkien ma sabet, imqar għal darba waħda, referenza għall-validita' o meno tal-artikoli imsemmija tal-Kap. 125 tal-liġijiet ta' Malta. Il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal dan il-fatt, bħallikieku qiesu ma kien xejn, anke jekk il-materja hija waħda ta' natura Kostituzzjonali. Għalkemm huwa minnu, li f'Kawżi ta' din ix-xorta l-Qrati juru flessibilità u ma jinsistux għar-riġidità żejda u bla bżonn, dan ma jfissirx li xorta għandhom jagħlqu għajnejhom meta l-kuxjenza legali tkun qed tiddettalhom mod ieħor."*

Qabel xejn l-atturi iridu jipprovaw it-titolu taghhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u f'kaz li l-atturi akkwistaw il-fond b'titolu oneruz, u *inter vivos*, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu il-fond ghall-anqas sakemm l-istess fond gie akkwistat minnhom b' wirt.

Id-drittijiet fundamentali u d-dritt ta' azzjoni ghal-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la *inter vivos* u la *causa mortis* ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti *inter vivos* jew *causa mortis*, peress li tali drittijiet mhumiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu.

Fil-kaz li l-atturi akkwistaw b' titolu oneruz, u *inter vivos*, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; u fil-kaz li wirtu il-fond ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorità tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**.

Jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda *locus standi* f'din il-kawza u ghalhekk ir-rikors huwa null.

Ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttiehdet meta hargu l-ordnijiet.

Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas.

Tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni cioè fit-22 t'Ottubru 1981 – xejn inqas minn 40 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni.

Iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verità anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b'mod

tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi.

Intant il-fond inghata b'koncessjoni emfitewtika lil Emanuel Mallia fl-1971 – u ta' dan ma tistax tahti l-Awtorità tad-Djar – din kienet koncessjoni li ghamlu is-sidien ta' dak iz-zmien b' mod volontarju. Issa jekk minhabba il-ligi u minhabba il-Kap. 158 l-emfitewta akkwistat certi drittijiet, ghal dan ma tistax tahti l-Awtorità tad-Djar li mhijiex il-legislatur.

Fil-fatt meta harget l-ordni ta' rekwizizzjoni fit-22 ta' Ottubru 1982 Emanuel Mallia già kien jghix fil-fond u ghalhekk l-istess Ordni ma kellha ebda effett fuq l-okkupazzjoni li kellhom l-istess Mario Victor Gatt u Mary Gatt – l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tnehhiet fil-5 ta' Settembru 1995.

Inoltre l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tnehhiet fl-1995 u ghalhekk minn dakinhar il-quddiem zgur li ma seta' kien hemm ebda lezjoni kif qed jigi allegat mill-atturi.

L-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-hames talba ihalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mill-ligi – l-atturi ma messhom qatt halltu wahda mal-ohra. Huma kien messhom ghazlu triq wahda. Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens li jkun qed jithallas, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali.

L-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-risposta tal-intimati Mario Victor Gatt u Mary Gatt, permezz ta' liema ġie eċċepit illi:

Preliminarjament jispetta lir-rikorrenti li jgibu prova cara tat-titolu shih li huma ghandhom fuq il-fond 1, già 96, Triq l-Arkati, Isla.

In linea preliminari wkoll, l-esponenti ma jistghux jigu meqjusa bhala l-legittimu kontradittur f'din l-azzjoni in vista tal-fatt li kwalunkwe rimedju mitlub f'kawzi simili ta' natura Kostituzzjonali jista' biss jinghata mill-Istat u mhux minghand ic-cittadin privat ghalhekk l-istess familja privata mharrka ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

In linea preliminari wkoll, bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li ta' bilfors irid jinqara flimkien mal-artikolu 12 ghaliex intimament konness mieghu, r-rikorrenti gew moghtija rimedju effettiv li jiggarantilhom it-tgawdija tal-jeddijiet taghhom u in vista ta' dan ir-rimedju oridnarju u alternattiv ghal dak odjern, ir-rikorrenti ma jistghux issa jilmentaw illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-effetti tieghu huma lezivi tal-jeddijiet taghhom.

In linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji ohra li permezz taghhom setghu facilment ikkontestaw *inter alia* l-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Di più gialadarba qatt ma kkontestaw dan, jezisti jedd ta' okkupazzjoni favur l-esponenti u dan kif moghti lilhom kemm permezz tal-koncessjoni enfitewtika datat l-14 ta' April2, 1982, (mehmuz u mmarkat bhala Dok. E mar-rikors promotur) u kif sussegwentement protett tramite Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma humiex u qatt ma jistghu jkunu responsabbli ghal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-lezjonijiet lamentati li saru tul iz-zmien u allura, kwalunkwe rimedji moghtija ma ghandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-sitwazzjoi odjerna certament li ma timmeritax l-izgumbrament mitlub – dan anke (izda mhux biss), in vista tal-pronunzjamenti varji moghtija mill-Onorabbli Qorti f'dan ir-rispett u in vista tal-fatt li l-esponenti dejjem qdew l-obbligi taghhom ta' inkwilini.

L-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi koncess minn Awtorità kompetenti ai termini tal-ligijiet vigenti u ai termini ta' kuntratt validu kif dikjarat mir-rikorrenti stess u ghaldaqstant certament ma jistghux jigu

misjuba li kisru d-drittijiet fundamentali ta' cittadini ohra u ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ma tistax tintlaqa'.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, permezz ta' liema ġie eċċepit illi:

Qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment.

Ir-rikorrenti ma jistgħux jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi *in vigore* u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti jilmentaw mill-impossibilità li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni, iżda jidher illi r-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli.

Preliminarjament, u għal dak li għandu x'jaqsam mal-ordni ta' rekwiżizzjoni, l-esponent m'għandux il-mansjoni li joħroġ ordnijiet ta' rekwiżizzjoni u ma hemm ebda allegazzjoni imputabbli lilu f'dan ir-rigward. Skont l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u konsegwentement għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju għal dak li għandu x'jaqsam mal-ordni ta' rekwiżizzjoni.[1]

Fi kwalunkwe każ, permezz tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qegħdin jattakkaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni iżda mhumiex jagħmlu referenza għal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta li taħtha

[1] Ara ***Gevimida Limited (C3558) vs Carmen Fenech et,*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Novembru, 2017, u konfermata fl-Appell nhar id-29 ta' Novembru, 2019;

ħarġet dik l-ordni. Ma jistgħux ir-rikorrenti jieħdu l-ordni ta' rekwiżizzjoni *in vacuo* mingħajr ma jsemmu l-liġi li welditha. Isegwi għalhekk li għal dak li għandu x'jaqsam mal-ordni ta' rekwiżizzjoni, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet rikorrenti.

Dejjem in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-premess u għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, in kwantu l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni dwar il-Ħarsien tad-Drittiijiet Fundamentali tal-Bniedem, għal dak li għandu x'jaqsam mal-ordni ta' rekwiżizzjoni l-azzjoni odjerna hija inammissibbli *ratione temporis* fit-termini tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 li jipprovdi li l-ebda allegat ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentai mwettqa qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għat-teħid ta' azzjoni taħt l-artikolu 4 ta' dak l-Att u dan in vista tal-fatt li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 44688 mertu tar-rikors promotur tirrisali għat-22 ta' Ottubru 1981.

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

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

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-proprjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt

kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19*

December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma maħsub sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dawn l-artikoli ma jistgħux jiġu klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Stabbilit li l-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa.

Inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jirċievu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti.

Il-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[2] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of*

---

[2] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009;

appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"[3].

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

Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

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

Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[4]

Aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta

[3] Enfasi tal-esponent;

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

billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-propjetà tiegħu.[5] Huwa għalhekk evidenti li r-rikorrenti għandhom rimedju disponibbli lilhom, u m'għandiex tkun din l-Onorabbli Qorti li tiddeċiedi dwar l-iżgumbrament o meno tal-inkwilini.

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Valerio Schembri, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1988 sas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi b'digriet tal-24 ta' Jannar 2023 il-Qorti awtorizzat il-leġitimazzjoni tal-atti f'isem John Cassola wara li Christine Cassola ġiet nieqsa fil-mori tal-proċeduri.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

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

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979. Konsegwentement, qegħdin jitlobu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta’ danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond numru 1 ġia 96, Triq l-Arkati ġia Marina Street, Isla li r-rikorrenti akkwistaw b’wirt. Jirriżulta illi Frank Demajo Albanese miet fil-5 ta’ Ottubru 1977 u l-wirt tiegħu għadda fuq ħutu in kwantu għas-sehem ta’ nofs indiviż fuq John Demajo Albanese in kwantu għal sehem wieħed minn sitta fuq Maria Miller u sehem ta’ wieħed minn tlieta fuq Carmelina Miller waqt li ħalla l-użufrutt ta’ ħwejġu lil martu Annastina Demajo Albanese neè Karfre li mietet fit-3 ta' Settembru 1997.

Jirriżulta illi John Demajo Albanese ġie nieqes fil-4 ta’ Awwissu 1990 u l-wirt tiegħu ddevola fuq l-erba’ ħutu ossia, Maria Anna *sive* Maria Miller, Carmela *sive* Lina Miller, Victorine Cassar u huh Alphonse Demajo Albanese in virtu ta' tesment tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonnello.

Illi dan ifisser li llum, ir-rikorrenti Raymond u Gerald Miller għandhom sehem indiviz ta' 13/48 kull wiehed mill-fond 1 ġià 96, Triq l-Arkati, L-lsla, Malta, li huma wirtu kemm mingħand il-mejta ommhom Carmela Miller neè Demajo Albanese li mietet fl-14 ta' Awwissu 2008, kif wkoll mingħand il-kuġin tagħhom Patrick Miller li miet fit-8 ta' Settembru 2018.

Illi Chritine Cassola għandha sehem indiviz ta' 11/48 mill-fond 1 ġià 96, Triq l-Arkati, L-lsla, Malta liema proprjetà hija wirtet mill-mejta ommha Maria Victoria Cassar li mietet fit-8 ta' Novembru 2012.

Illi David u Paul Demajo Albanese għandhom sehem indiviż ta' 11/48 bejniethom mill-fond 1 ġià 96, Triq L-lsla, Malta, mill-wirt tal-mejjet missierhom Alphonse Demajo Albanese li miet fil-11 ta’ Jannar 1986 u mill-wirt taz-ziju tagħhom John Demajo

Albanese li miet fl-4 ta' Awwissu 1990, u li l-wirt tiegħu ddevolva fuqhhom b'testrnent tal-4 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello.

B'kuntratt t'enfitewsi temporanja tal-10 ta' Diċembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, il-fond mertu ta' din il-kawża ġie konċess lil Emanuel Mallia versu ħlas ta' ċens annwu u temporanju fis-somma ta' Lm84.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-konċessjoni oriġinali kienet għal terminu ta' sbatax-il sena. Intant, il-fond ġie milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni li ġġib in-numru 44688 tat-22 t'Ottubru 1981 liema ordni inħarġet mill-Awtorità tad-Djar. B'kuntratt tal-14 t'April 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, Emanuel Mallia kkonċeda l-bqija taż-żmien rimanenti mill-konċessjoni oriġinali favur l-intimat Mario Victor Gatt. Għalkemm fil-5 ta' Settembru 1995 inħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni, a tenur tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati Gatt kellhom dritt jibqgħu jokkupaw l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull ħmistax-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimati u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, anki jekk il-fond ġie derekwiżizzjonat, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimati fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievi mingħandhom il-kera annwali. Illum l-intimati qegħdin iħallsu kera fis-somma ta' €575.36 fis-sena u dan minkejja l-fatt li bl-emendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2009 u dawk sussegwenti, il-kera kellha tibqa' tiżdied kull tlett snin skont ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, b'dan illi sas-sena 2021 il-kera kellha tkun fis-somma ta' €777.18 fis-sena. Mhix magħrufa r-raġuni l-għaliex il-quantum tal-kera li qiegħed jitħallas fil-preżent huwa inqas minn dak previst mil-liġi. In ogni każ, fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €9,750.

Ir-rikorrenti għalhekk jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 qed isofru minn leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi tul is-snin illi ilhom kostretti jirrikonoxxu lill-intimati fil-kera minn meta nħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni fl-1995 sas-sena 2018 u ċioè sa meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu lill-Qorti tiddikjara li qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret jew qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal mhux iżjed minn tletin sena jew għal kull perjodu ieħor jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-

proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Preliminarjament ġie eċċepit rispettivament mill-intimata Awtorità tad-Djar u mill-intimat Avukat tal-iStat li l-Qorti m'għandiex tilqa' t-talbiet attriċi sa fejn dawn jattakkaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u dan għaliex fir-rikors promotur l-atturi m'għamlu ebda aċċenn għal xi ksur li jista' jkun talvolta naxxenti mill-aplikazzjoni ta' xi disposizzjonijiet tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Għandhom raġun l-intimati Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat jissollevaw din l-eċċezzjoni għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet Mary Azzopardi pro et noe et vs Awtorità tad-Djar et deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-30 ta' Marzu 2021 ma tistax tattakka liġi mingħajr ma tagħmel referenza għaliha. Għalhekk, l-ilment tar-rikorrenti huwa limitat għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 in kwantu l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet hemm kontenuti tilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom.

L-intimati eċċepew ukoll illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża u din il-prova ma kinitx kontestata mill-intimati Gatt. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimati dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti li impliċitament ifisser li rrikonoxxihom bħala sid il-kera.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

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

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess

ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

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

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

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

> "*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in*

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

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

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

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tarrekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual

property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

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

"[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

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

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

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, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained*

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

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

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

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

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

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

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

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

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li lintimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lirrikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza talEwwel Qorti b'dan illi varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

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

> "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tassocjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-*

possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik i-lmizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

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

Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandhom dritt jirċievu s-sidien u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

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

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

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

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

Meta r-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1971, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħu qatt jobsru li meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollhom (i) jirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu pussess ta' ħwejjiġha lura.

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

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

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

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sidien setgħu potenzjalment qalgħu madwar €136,850 f'kirjiet mill-1988 sal-2021. Fil-verita' nkassaw biss is-somma ta' €14,294.31 bejn is-sena 1988 u s-sena 2020 waqt li l-kera għas-snin 2021 u 2022 ġiet depożitata l-Qorti. Id-diskrepanza bejn l-ammont li rċevew ir-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment setgħu jirċievu hija waħda lampanti.

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

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

> "*102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate*

objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

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

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

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

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

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

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

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat

et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' tletin elf Ewro (€30,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 tejjbu s-sitwazzjoni. Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

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

> "*Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt*

jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

...

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

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

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

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

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

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

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

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju

ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

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

> "*.....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis taljedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.*
>
> *41. Izda llum bl-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet talkirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.*
>
> *42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.*

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

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

Finalment, kwantu għat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Gatt mill-fond *de quo* għandu jingħad illi dan mhuiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni rigwardanti l-iżgumbrament o meno tal-inkwilin. Huwa t-tribunal li huwa mogħni b'tali ġurisdizzjoni.

Għall-fini tal-kawża ta' llum, il-konsiderazzjoni tal-Qorti trid tikkonċentra dwar jekk seħħitx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Għal dak illi jolqot il-konvenuti, jirriżulta li dawn dejjem ħallsu l-kera u ottempraw ruħhm mal-liġi għalhekk ir-rimedju żgur illi mhux mistenni li jiġi mogħti minnhom.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għal finijiet tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) kwantu għal tletin elf Ewro (€30,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-datat tal-pagament effettiv.

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

IMHALLEF

DEP/REG