QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 25 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 720/2021 MH

Numru:

Joseph Mary Fenech

vs

Gosmana Zahra, Roev Zahra u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent Joseph Mary Fenech tal-5 ta' Novembru 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' ommu Frances Cutajar u missieru Paolo Cutajar fis-sena elf disa' mija u wiehed u sittin (1961) krew il-fond bin-numru 32, bl-isem ta' 'Frances House', B'Bugia Road, Ghaxaq, lill-intimati Gosmana Zahra u Roev Zahra. Kopja tal-ircivuta mill-ktieb tal-kera hawn annessa u markata* ***Dok A.***

1. *Illi l-imsemmijin Frances Cutajar u Paolo Cutajar mietu fid-28 ta' Gunju tas-sena 1992 u fit-2 ta' Dicembru tas-sena 1968 u l-wirt taghhom ma giex regolat bl-ebda testment u ghalhekk is-successjoni taghhom giet regolata skond l-artikolu 809 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Kopja tac-certifikati tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji u kopja tad-denunzji u hawn annessi u markati* ***Dok B1, Dok B2, Dok C1, Dok C2, Dok D1 u Dok D2.***

2. *Illi ai termini tal-artikolu 809 tal-Kodici Civili, il-fond '32, bl-isem ta' 'Frances House', B'Bugia Road, Ghaxaq, iddevolva a favur ir-rikorrenti u u hutu Antonia Cutajar u Salvina Bugeja.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-25 ta' Lulju tas-sena 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar. Kopja tad-divizjoni hawn annessa u markata* ***Dok E.***

4. *Illi l-intimati Gosmana Zahra u Roev Zahra ilhom jokkupaw il-fond in kwistjoni sa mis-sena 1961 u ghadhom jokkupawh hekk sal-lum.*

5. *Illi ghalhekk l-intimati qeghdin izommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qeghdin prezentement ihallsu kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn u hamsa u hamsin euro (€255) fis-sena, pagabbli darba fis-sena bil-quddiem.*

6. *Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sid rikorrenti milli jiehu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dana li huwa sfurzat jibqa' jaccetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti seta' u jista' tikseb fis-suq miftuh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.*

7. *Illi ghalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jaghti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera,*

dan xorta wahda ma huwiex rimedju effettiv ghas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak permessibbli bl-artikolu 4A tal-Kap 69.

8. *Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tat-2021, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Zahra), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tat-2021 u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.*

9. *Illi ghalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghalkemm kien fis-sehh qabel is-sena 1962, zied cirkostanzi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni seta' jittiehed il-pussess taghha kif ukoll ghamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta' u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi:*

   a. *"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."*

10. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti kien sforzat sabiex igedded l-kirja tal-fond in kwistjoni u la seta' jgholli r-rata tal-kera u lanqas jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.*

11. *Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

12. *Illi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi, ir-rikorrenti ma ghandux speranza reali li qatt jikseb jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. *Tiddikjara illi l-intimati Zahra qeghdin izommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

3. *Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Zahra ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom permezz tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*

4. *Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*

5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilu.*

6. *Tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.*

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

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tad-19 ta' Jannar 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1) *"Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti trid iġib prova:*
   a) *tat-titolu tal-fond in kwistjoni; u*
   b) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u di piu' ir-rikorrenti għandha wkoll tindika **d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja**;*

2) *Illi in linea preliminari wkoll, fir-rigward tat-tieni talba u fejn il-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċepixxi illi tali hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorenti għadha lanqas biss ittentat tagħmel użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi u għaldaqstant ċertament ma jistax jingħad illi t-tħaddim ta' dawn l-artikoli qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha;*

3) *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4) *Illi bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, fir-rigward **tat-tieni talba** u dwar l-ilment imsejsa fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat 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;*

[1] Fol 36 et seq

5) *Illi* ***safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea****, din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987****;*

6) *Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

7) *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

8) *Illi ma hemm ebda ksur u tal-****Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem*** *stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

9) *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

10) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

11) *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

12) *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull* <u>*tliet snin*</u> *b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistgħax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

13) *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

14) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti ċertament ma tistgħax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

15) *Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

16) *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħhu sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, **b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;***

17) *Illi b'referenza għat-tielet talba, kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet **tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

18) *Illi ulterjorment, jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ*

odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

19) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u/jew konvenzjonali,* ***it- tieni, it-tielet, ir-raba', l-ħames u s-sitt talba tar-rikorrenti*** *ma tistgħax tintlaqa';*

20) *Illi bla ħsara għas-suespost ukoll, senjatament fejn ir-rikorrenti qiegħdha titlob lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha meqjusa xierqa u l-istess rikorrenti trid tfisser li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Zahra mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattata sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

21) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat **ir-risposta tal-intimati Gosmana Zahra u Roev Zahra tas-7 ta' Frar 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. "Illi fl-ewwel lok u preliminarjament ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq il-proprjeta` mertu tal-azzjoni u/jew il-locus standi tieghu f'tali proceduri u wkoll l-applikabilita` tal-imsemmi art. 4A u/jew tad-disposizzjoniet relevanti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi fit-tieni lok l-intimat Roev Zahra jeccepixxi li m'huwiex minnu li, kif jinsab dikjarat fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur, huwa ilu jokkupa l-fond

[2] Fol 43 et seq

sa mis-sena 1961. Biss biss huwa twieled fl-1973 kif tixhed il-karta tal-identita` tieghu u kif jista' facilment jigi ppruvat.

3. Illi fit-tielet lok l-intimat Roev Zahra jeccepixxi wkoll illi m'huwiex qed jirrisjedi ma' ommu u fil-fatt jinsab fil-process illi jigbor hwejgu mid-dar li fiha huwa tinsab tghix ommu l-intimata l-ohra. Fil-granet li gejjin ser ikun qed idawwar ukoll l-indirizz tieghu fi hdan Identity Malta ghall-indirizz l-iehor tar-residenza persunali tieghu. Ghaldaqstant m'hemmx aktar il-htiega li l-kawza odjerna titkompla fil-konfront tieghu.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, dina l-Onorabbli Qorti ikollha tikkunsidra, se mai, l-applikabilita` tal-artikoli li qed jigu kkontestati fid-dawl tal-kundizzjonijiet ferm aktar favorevoli ghar-rikorrenti u tar-rimedji ordinarji li gew ricentement introdotti u li, fil-fatt, l-istess rikorrenti diga` ghazel li juzufruiwxxi minnhom. Huwa tassew kuntradittorju li l-istess rikorrenti jaghzel li jikkontesta rimedji li huwa stess volontarjament ghazel li juzufruwixxi minnhom permezz tal-kawza opportuna intavolata minnu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-surreferit jinghad ukoll li, fi kwalunkwe kaz u tenut kont tal-fatt li l-procedura ghaz-zieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghadha ma gietx terminata b'gudikat finali, l-azzjoni odjerna hija intempestiva sakemm tirrigwardja l-ahhar emendi legislattivi li wasslu ghad-dhul fis-sehh ta' din l-azzjoni pendent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dana ghaliex ir-rikorrenti naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji koncessi lilu mil-ligi llum vigenti, senjatament mill-art 4A et. seq tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi ulterjorment u wkoll minghajr pregudizzju ghas-surreferit l-esponenti jikkontendu li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif issa soggetti ghall-kundizzjonijiet ulterjuri u r-rimedji ordinarji posti mill-emendi legizlattivi surreferiti ma jiksru u/jew jivvijolaw ebda drittijiet tar-rikorrenti. In kwantu, kif inghad, tali sub-artikolu, bil-kontra ta'dak li donnu jippretendi u/jew jahseb ir-rikorrenti, m'huwiex aktar applikabbli wahdu ghall-kaz in ezami imma jinsab soggett ghal diversi kundizzjonijiet intizi sabiex jiffavorixxu proprju lil persuni fil-posizzjoni tar-rikorrenti.

7. Illi it-tielet talba fis-sens illi, skont ir-rikorrenti, dina l-Onorabbli Qorti ghandha «tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Zahra ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet» lanqas ma tista' tirnexxi in kwantu mhux biss generika imma wkoll tinsab kontradetta mill-fat stess li huma l-istess rikorrenti li qeghdin jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fil-konfront tal-esponenti u kwindi l-esponenti ghandu jkollhom kull jedd li jiddefendu ruhhom f'tali proceduri proprju abbazi tal-ligi applikabbli ghall-istess procedura, inkluzi allura d-disposizzjonijiet kollha jew liema minnhom tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi lanqas jista' jinghad li hemm xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali fil-kaz in ezami tenut kont il-margini wiesgha ta' apprezzament koncess lill-Istat fil-legizlazzjoni koncernata u, fir-rigward tal-kaz in ezami, tenut kont tal-fatt li l-esponenti intimata Gosmana Zahra llum hija persuna anzjana ferm li tghix bil-pensjoni u bi dhul limitat.

9. Illi lanqas ma hemm lok ghal ebda rimedju kif mitlub mir-rikorrenti tenut kont li r-rikorrenti akkwista il-proprjeta` mertu tal-kawza permezz ta' divizjoni datata 25 ta' Lulju, 1995 u kwindi kif diga` soggett ghall-kirja tal-esponenti. Fi

kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha hawn sollevati, ir-rikorrenti certament ma jistax jilmenta dwar ebda lezjoni referibilment ghaz-zmien antecedenti ghal tali data.

10. Illi ghar-ragunijiet kollha surreferiti jew liema minnhom it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

11. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri ".

Rat **in-Nota tar-rikorrent tal-4 ta' Novembru 2022**[3] **permezz ta' liema huwa illimita t-tieni talba tiegħu kif ġej –**

1) sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021; u

2) għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") biss u mhux kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") ukoll.

Rat li konsegwentement **ġew sorvolati l-eċċezzjonijiet enumerati tnejn, sitta, erbatax, ħmistax, sittax (safejn jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni)**

---

[3] Fol 133

u sbatax tal-Avukat tal-Istat u għalhekk sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

Rat **in-Nota tar-rikorrent tal-11 ta' Mejju 2022**[4] **permezz ta' liema huwa ċeda t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimat Roev Zahra.**

Rat li konsegwentement **ġew sorvolati l-eċċezzjonijiet numru tnejn u tlieta tal-intimati Zahra u għalhekk sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.**

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet imressqa.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Ivan Giordano dwar il-valur lokatizju fis-suq miftuħ 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 32, Frances House, Triq Birżebbugia, Ħal-Għaxaq liema fond kien inkera lill-intimati Gatt fis-snin sittin u għadhom jokkupawh sal-lum. Il-fond mhuwhiex dekontrollat[5]. L-ilment tiegħu huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Gosmana Zahra bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta), bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.

[4] Fol 87
[5] Fol 135

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-rikorrent iwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-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 tagħhom l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

i. Xehed **ir-rikorrent Joseph Mary Fenech**[6] u fost oħrajn ta dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni kif ukoll spjega r-raġunijiet li wassluh sabiex iressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna. Saħaq li jistħoqqlu rimedju adegwat sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta'. Qal li kien hemm xi snin meta bi qbil bejn il-ġenituri tar-rikorrent u l-intimata u żewġha, l-inkwilini ma ħallsux kera għal xi snin peress li matulhom huma għamlu a spejjeż tagħhom xi xogħlijiet li kien hemm bżonn;

ii. Ġiet esebita wkoll is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera Rik Nru 850/21 fl-ismijiet **Joseph Mary Fenech vs Gosmana Zahra et deċiża fil-15 ta' Lulju 2022** permezz ta' liema ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta'

[6] Affidavit a fol 80 u a fol 90

Malta ġiet ordnata reviżjoni fil-ħlas tal-kera b'dana li, minn dakinhar, il-kera kellha togħla għal €4,370 fis-sena;

iii. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Ivan Giordano** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-10 ta' Diċembru 2021. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu mill-1987 sal-2021.

Waqt is-seduta tal-11 ta' Jannar 2023[7] id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx ħtieġa ta' eskussjoni.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** li 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**[8] -

*"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

[7] Fol 138
[8] Rik 988/08

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 mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

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

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

B. <u>EĊĊEZZJONI PRELIMINARI</u>

Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Gosmana Zahra,** ir-rikorrent għandu jġib prova adegwata –

- tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża;
- tal-locus standi tiegħu fil-proċeduri odjerni; u
- li l-kirja in kwistjoni 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-rikorrenti tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

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

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak 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 il-prova meħtieġa dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni.

Mix-xhieda tar-rikorrent u d-dokumenti relattivi esibiti in atti rriżulta li fl-1961 il-ġenituri tiegħu kienu krew il-fond in kwistjoni lill-intimata Gosmana Zahra u żewġha (llum mejjet). Anke l-ktieb tal-kera jirrisali għall-1979. Wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu[9], peress li ma kinux għamlu testment, il-wirt tagħhom iddevolva a favur tiegħu u taż-żewġ ħutu l-oħra[10]. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Lulju 1995[11], il-fond mertu tal-kawża ġie assenjat lir-rikorrent.

Dawn il-provi juru li r-rikorrent wera t-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża.

Ukoll, ġjaladarba huwa s-sid tal-fond allura għandu l-locus standi meħtieġ sabiex jintavola l-proċeduri odjerni.

Irriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat u għalhekk huwa soġġett għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kwindi l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata.

Il-Qorti tinnota wkoll li **l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, li kienet simili għal dik appena trattata, ġie sussegwentement irtirata minnu**[12].

Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati rispettivament.

[9] Fol 7 et seq
[10] Fol 10 et seq
[11] Fol 26 et seq
[12] Fol 151

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-intimata Gosmana Zahra qed iżżomm il-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mill-provi mressqa din it-talba ġiet pruvata u għalhekk ser tintlaqa'.

Fit-tieni talba r-rikorrent jilmenta li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-Att X tal-2009 huwa qed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl- Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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 mhuwiex 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 Zahra kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri ta' kera fis-suq ħieles kif stmati mill-perit tekniku Ivan Giordano fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

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

interess ġenerali min-naħa l-oħra. Dan iwassal għal ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif minnu lamentat;

4. Inoltre, u għal kull buon fini, l-fatt waħdu li l-fond kien ġie mikri mill-antekawża tar-rikorrent 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;

5. Jiġi rilevat ulterjorment li l-proċeduri ntavolati mir-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik 850/21 b'ebda mod ma jnaqqsu l-portata tal-proċeduri odjerni u lanqas jistgħu dawn iż-żewġ proċeduri jeskludi lil xulxin. Fl-ewwel lok il-parametri tal-kawża odjerna huma diversi, fis-sens li qegħdin jattakkaw dispożizzjonijiet tal-liġi, u kwindi hija biss din il-Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha li għandha l-kompetenza li teżamina tali lanjanzi. Fit-tieni lok, il-kawża odjerna ġiet limitata għall-perjodu qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, mentri l-proċeduri quddiem il-Bord saru ai termini tal-emendi msemmija u allura jkopru l-perjodu wara d-dħul fis-seħħ tagħhom;

6. Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal tali ksur stante li l-inkwilina qegħda sempliċiment tibbenefika mill-protezzjoni li ttiha l-liġi;

7. Dwar il-perjodu minn meta għandu jitqies li seħħ dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, l-Qorti tirreferi għall-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk –

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1

sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Kif inhu ripetutament konfermat fil-ġurisprudenza, ilmenti dwar ksur ta' drittijiet fundamentali f'każijiet simili għal dak odjern ma jiġux kunsidrati ħlief mit-30 t'April 1987 u għalhekk anke fil-każ odjern il-Qorti ser tqis li l-leżjoni seħħet minn dik id-data. **Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sejra għalhekk tiġi milqugħa**;

8. Il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali hija meqjusa li seħħet sas-27 ta' Mejju 2021 u ċioe' sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 kif konċess ukoll mir-rikorrent.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrent Joseph Mary Fenech, 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' t-tieni talba tar-rikorrent limitatament kif appena deċiż u l-Qorti tiddeċiedi li bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531 Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huwa sofra ksur tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sas-27 ta' Mejju 2021.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa, sebgħa sa tlettax, sittax (safejn marbuta mal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni) u tmintax tal-Avukat tal-Istat.

Ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa sa sitta u tmienja u disgħa tal-intimata Zahra.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-bqija tat-talbiet ir-rikorrent qed titlob rimedju adegwat u effettiv li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Il-Qorti diġa sabet li l-Avukat tal-Istat għandu jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tqis li fiċ-ċirkustanzi r-rimedju għandu jkun ta' ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Ingħad hekk fil-każ **Justine Pergola vs Avukat tal-Istat deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens -

*"66. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:*

*"Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi 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-attur 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-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

67. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni taddritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li lfond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u

c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi."

Qabel tgħaddi biex tillikwida l-kumpens imsemmi, l-Qorti tissottolinea s-segwenti –

- Bejn it-30 t'April 1987 u l-24 ta' Lulju 1995 ir-rikorrenti u ż-żewġ ħutu daħlu fiż-żarbun tal-ġenituri tagħhom qua eredi tagħhom u allura r-rikorrent huwa ntitolat biss għal sehem ta' terz mill-kumpens li ser jiġi kalkulat;

- Mill-25 ta' Lulju 1995 sas-27 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent kien is-sid uniku tal-fond wara li sar il-kuntratt ta' diviżjoni u kwindi għall-dan il-perjodu huwa ntitolat għall-kumpens sħiħ li ser jiġi kalkulat.

Jiġi rilevat ukoll li kif juri ċ-ċertifikat tal-mewt esebit in atti[13], omm ir-rikorrent mietet fid-29 ta' Ġunju 1992 u allura wara d-dħul fis-seħħ tal-Konvenzjoni fil-liġi tagħna fit-30 t'April 1987. Il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrent jistgħux jilmentaw dwar is-sehem indiviż ta' ġenitur għall-perjodi qabel ma jkunu saru sidien ta' dak is-sehem rispettiv.

Hemm każijiet li fihom il-Qrati qiesu li l-leżjoni seħħet u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[14] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrent[15].

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

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

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat 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 –

[13] Fol 7

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

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

"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 fuq is-sehem indiviż t'ommu ser jitqiesu li jkopru anke l-perjodu mill-1987 sal-mewt tagħha stante li huwa meqjus li l-istess rikorrent, flimkien ma' ħutu, daħal fiż-żarbun ta' ommu li lilha wiret.

Ferm il-premess, il-Qorti sejra tipproċedi bil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju dovut lir-rikorrent.

Bażati fuq il-valutazzjonijiet magħmula fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku tal-Qorti Ivan Giordano, it-total tal-kera perċepibbli skont is-suq ħieles mit-30 t'April 1987 sas-27 ta' Mejju 2021 huwa dan –

Mit-30 t'April 1987 sal-1991	-	€02,994.64
Mill-1992 sal-24 ta' Lulju 1995	-	€03,623.28

Total: €6,617.92 diviż bi 3 = <u>€2,205.97.00</u>

<u>sehem ir-rikorrent</u>

Mill-25 ta' Lulju 1995 sal-1996	-	€01,458.92
Mill-1997 sal-2001	-	€09,394.15
Mill-2002 sal-2006	-	€12,713.00
Mill-2007 sal-2011	-	€20,001.20
Mill-2012 sal-2016	-	€19,130.20
Mill-2017 sal-2020	-	€23,600.00
Mill-1 ta' Jannar sas-27 ta' Mejju 2021	-	€02,940.00

TOTAL: **€91,443.44**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li jagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €27,433.03. Mela s-somma issa hija ta' €64,010.41. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrent kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €64,010.41 hija €12,802.08. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €51,208.33.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€5,120.83) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €46,087.50. A skans ta' kull ekwivoku, l-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li l-kawża odjerna hija waħda li qed tfittex rimedji għal ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux kawża ordinarja għal danni ċivili. Inoltre, huwa fatt ukoll li, fi tmiem il-kirja, l-inkwilini għandhom id-dritt li, fil-parametri li tikkonċedi l-liġi ordinarja, jitolbu mingħand is-sid ħlas għall-benefikati li jkunu għamlu fil-fond mikri. Madankollu, l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li f'każijiet bħal dawk odjerni, il-komputazzjoni tal-kumpens pekunarju tieħu bħala bażi t-total tal-valur tal-kera annwali tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Dan il-valur inevitabilment ikun ġie kalkulat fuq il-potenzjal ħolistiku

tal-fond fis-suq ħieles, inklużi għalhekk il-manutenzjoni li tkun saret fil-fond mill-inkwilini matul is-snin. Hija għaldaqstant il-fehma ta’ din il-Qorti li, ghal fini ta' kumpens pekunarju f'kawża kostituzzjonali, s-sid m'għandux jinghata vantaġġ marbut mal-valur aġġunt fuq il-proprjeta' li jkun ġie gwadanjat a skapitu ta' terzi li jkunu ħallsu għall-ispejjeż tal-manutenzjoni msemmija.

Ulterjorment jingħad fil-każ odjern li fuq ammissjoni tar-rikorrent stess fl-affidavit ulterjuri tiegħu[16], l-inkwilini għamlu xi xogħlijiet fil-fond fuq numru ta’ snin a spejjeż tagħhom tant li lanqas ħallsu kera f’dak il-perjodu li skont il-ktieb tal-kera kien il-perjodu bejn l-1987 u l-1995.

Huwa għalhekk li l-Qorti waslet għall-konkluzjoni li jitnaqqas 10% mill-ammont ta' danni pekunarji pagabbli lir-rikorrenti.

Minn din is-somma ta’ €46,087.50 għandha titnaqqas dik li r-rikorrent irċieva bħala ħlas ta’ kera matul is-snin imsemmija. Mill-ħlasijiet li jirriżultaw mill-atti, jirriżulta li matul il-perjodu in kwistjoni (eskużi s-snin li fihom ma tħallsitx kera kif ingħad) l-inkwilina intimata ħallset circa €4,143.62 f’kera.

[16] Fol 90

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa kif ingħad għall-perjodu mill-1987 sas-sena 2021, jirriżulta li **s-somma li għandu jitħallas ir-rikorrent bħala danni pekunarji hija ta' €41,943.88.**

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €8,000 bħala kumpens non-pekunarju li jkopri l-istess snin.

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

Ir-raba', l-ħames u s-sitt talba sejrin għalhekk jintlaqgħu kif ingħad.

Il-Qorti tqis li ma hemmx lok li jingħata ebda rimedju ieħor għajr dak monetarju. Partikolarment b'referenza għat-**tielet talba tar-rikorrent** il-Qorti tqis li l-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021 tejbu sostanzjalment u adegwatament il-qagħda ta' sidien bħar-rikorrenti fit-tgawdija tad-drittijiet tagħhom u għalhekk mhuwiex il-każ li r-rimedju mitlub f'din it-talba jintlaqa'.

It-tielet talba għalhekk mhux ser tintlaqa'.

Ser tintlaqa' għalhekk l-eċċezzjoni numru sebgħa tal-intimata Zahra, l-eċċezzjoni numru dsatax tal-Avukat tal-Istat safejn marbuta mat-tielet talba kif ukoll l-eċċezzjoni numru għoxrin safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, tnejn, sitta, erbatax, ħmistax, sittax (safejn jirrigwarda l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni) u sbatax, tilqa' l-eċċezzjonijiet numru ħamsa, dsatax u għoxrin (safejn kompatibbli ma' dak deċiż) filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Gosmana Zahra, tilqa' l-eċċezzjoni numru sebgħa filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba billi tiddikjara illi l-kirja tal-fond bin-numru 32, 'Frances', Triq B'Bugia, Ħal-Għaxaq mikrija lill-intimata Gosmana Zahra bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 kif ukoll bis-saħħa tal-Att X tal-2009 tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tiċħad it-tielet talba;

6. Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tiddikjara li b'riżultat ta' dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni lir-rikorrent u tillikwida l-kumpens globali ta' disgħa u erbgħin elf, disa' mija u tlieta u erbgħin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€49.943.88) in kwantu għal wieħed u erbgħin elf, disa' mija u tlieta u erbgħin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€41,943.88) bħala kumpens pekunarju u tmint elef Ewro (€8,000) bħala kumpens non-

pekunarju u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrent;

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

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.