PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **577/2022 AD**

FRANCIS SIVE FRANK SAID (KI 170669M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U
ELVIRA GATT (KI 0726337M)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2022, ir-rikorrent **<u>Francis sive Frank Said</u>** ippremetta:

   a. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 21, Viva Gesu, Triq Santu Wistin, Tarxien, li huwa wiret minghand il-mejta genituri tieghu Filippo u Josephine Said, li mietu rispettivament fis-26 ta' Ottubru 1995 u 23 ta' Awwissu 2007;*

   b. *Illi l-wirt tal-konjugi Said iddevolva b'testment tas-6 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Nikola Said, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument A****, fejn innominaw liz-zewg uliedhom Joseph u Frank Said bhala unici eredi taghhom, soggett ghall-uzufrutt tas-superstiti, u dan skond l-istess testment;*

   c. *Illi b'kuntratt ta' divizjoni tas-7 ta' Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Philip Said, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument B****, il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti Francis sive Frank Said;*

   d. *Illi b'koncessjoni enfitewtika temporanja tas-17 ta' Marzu 1963 fl-atti tan-Nutar Nikola Said, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument C,*** *missier ir-rikorrenti Philip Said ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena il-fond in kwistjoni versu cens annwu u temporanju ta' Lm40.00c fis-sena li jithallsu bit-tlett xhur bil-quddiem, u dan lill-mejjet Lawrence Gatt, zewg l-intimata odjerna Elvira Gatt;*

   e. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja Dokument C hawn fuq referita skadiet fis-16 ta' Marzu 1980, izda ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, minhabba li l-intimata u l-mejjet zewgha kienu cittadini ta' Malta u kienu jokkupaw il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom, huma kellhom dritt jibqghu jokkupaw il-*

fond in kwistjoni b'mod indefinit b'titolu ta' kera li kellha toghla darba kull hmistax-il sena izda qatt iktar mid-doppju;

f. *Illi kif fuq inghad, ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat beda jhallas kera doppja ta'* ***Lm80.00c*** *fis-sena li sussegwentement kellha togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena;*

g. *Illi sussegwentement il-kera kellha terga' toghla skond l-indici tal-inflazzjoni kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha tibqa' hekk tizdied kull tlett snin f'ammonti tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal-inflazzjoni, biex b'hekk il-kera attwalment qed tithallas bir-rata ta'* ***€300.00c*** *fis-sena;*

h. *Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju 2022, Rikors Nru. 260/19 JD fl-ismijiet Francis Said vs Elvira Gatt, il-kera tal-fond in kwistjoni giet awmentata ghal €3,300 fis-sena, u dan b'effett mill-14 ta' Lulju 2022, skond* **Dokument D** *hawn anness, f'pagamenti ta' €1,100 kull erba xhur;*

i. *Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwilin gie moghti d-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

j. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument C' surreferit;*

k. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi, inkluz l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidien;*

l. *Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika ghaliha semplicement ghax kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens* ***temporanju****;*

m. *Illi l-ligijiet vigenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata;*

n. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914;*

o. *Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf;*

p. *Illi huwa ma kellu l-ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx jaghmel u ma kienx jaqbillu jaghmel ghax ried jibqa' jgawdi hwejgu;*

q. *Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm40.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina;*

r. *Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq;*

s. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sidt u dawk tal-inkwilina;*

t. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

u. *Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci Vs Malta'****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Lindheim and others Vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'****, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015;*

v. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'* ***'Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'****'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

w. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '****Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

x. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandu jircievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huwa sofra għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid, u dan mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temopranja ossia 17 ta' Marzu 1980 sal-oghti tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-14 ta' Lulju 2022;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, inter alia l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Elvira Gatt (K.I. 0726337M), ghall-fond 21, Viva Gesu, Triq Santu Wistin, Tarxien, b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà taghhom;*

ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond 21, Viva Gesu, Triq Santu Wistin, Tarxien, proprjetà tar-rikorrenti, minn Elvira Gatt, minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

iii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilina Elvira Gatt, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) ta' Novembru 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tnejn (2) ta' Diċembru 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata ħmistax (15) ta' Novembru 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijie ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tiegħu qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond bl-indirizz 21, Viva Ġesu', Trtiq Santu Wistin, Tarxien, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;*

   b. *Illi in linea preliminari r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u tal-allegat ftehim tas-subċens li huwa allegatament regolat bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kisser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;*

d. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan peress illi dawn l-artikoli japplikaw biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta' tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Knvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

e. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

f. *Illi għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

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

h. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2023, l-intimata **Elvira Gatt** eċċepiet:

a. *Illi l-esponent li hija armla, tirrisjedi fil-fond 21, Viva Ġesu', Triq Santu Wistin, Tarxien, u ilha tagħmel hekk sa minn meta żżewġet, circa 60 sena ilu;*

b. *Illi l-esponent qed tgawdi minn kirja protetta mil-liġi wara l-iskadenza ta' ċens temporanju u dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tagħha li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat;*

c. *Illi fir-rigward tal-ilment tal-atturi li kienu u għadhom qed isofru leżjoni ta' drittijiet fundaemntali, jiġi eċċepit li permezz tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 ġie kreat rimedju effettiv li joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u s-setgħat leġittimi tal-Istat;*

d. *Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi leżjoni ta' xi drittijiet fundamentali tal-bniedem għandha tillimita r-rimedju tagħha sa dikjarazzjoni jew in pessima ipotesi l-ordni għall-ħlas ta' kumpens, liema kumpens kif ġia eċċepit m'għandu qatt jagħmel tajjeb għalih l-esponent u dan hekk kif l-allegat leżjoni ma baqgħetx tissussisti wara s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju 2022 (260/19 JD);*

e. Illi dan hekk kif mhux minnu li l-kera akkordata u cioe dik ta' €3,300 fis-sena hija waħda miżera meta wieħed jieħu kont ta' x'jikkonsisti l-fond li fih tirrisjedi l-esponenti;

f. Illi permezz tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, l-intendiment tal-leġislatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin, u għaldaqstant jekk xi darba kien hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali, din ċertament li m'għadhiex tissussisti;

g. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha Camilleri vs Avukat Ġenerali et (deċiża 6 ta' Ottubru 2020 – 113/2018/1) tipprovdi illi "Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.";

h. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jolqtu lill-intimata Elvira Gatt;

i. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi;

7. Waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jaċċedi fuq il-fond in kwistjoni u jistabilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond mis-sena tal-1980 sal-2022, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar 2023, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' **<u>Francis sive Frank Said</u>** datat wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2022 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) affidavit tar-rikorrent stess (**Dok FS1** a fol 7-8 tal-proċess); (b) testment tas-sitta (6) ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Nikola Said (**Dok A** a fol 9-10 tal-proċess); (c) kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Philip Said (**Dok B** a fol 11 *et seq* tal-proċess); (d) konċessjoni sub-enfitewtika temporanja tas-17 ta' Marzu 1963 fl-atti tan-Nutar Nikola Said (**Dok C** a fol 15 *et seq* tal-proċess); (e) sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju 2022 (**Dok D** a fol 18 *et seq* tal-proċess); (f) estratt mir-Reġistru Elettorali (**Dok E** a fol 25 tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **<u>Avukat tal-Istat</u>** datata ħmistax (15) ta' Novembru 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **<u>Elvira Gatt</u>** datata tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2023;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jaċċedi fil-fond in kwistjoni u jistabilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond mis-sena 1980 sal-2022, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimata **Elvira Gatt**, prodotta mir-rikorrent waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Marzu 2023[1];

14. Rat il-kopji tal-irċevuti mill-kotba tal-kera u ċedoli ta' depositu esebiti mill-intimata Elvira Gatt a fol 49 *et seq* tal-proċess;

15. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 104 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 44 *et seq* tal-proċess

(27) ta' Frar 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2023;

16. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrent datata sbatax (17) t'April 2023, a fol 147 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimata Elvira Gatt, datata tmienja (8) ta' Mejju 2023, a fol 157 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnax (12) ta' Ġunju 2023, a fol 162 *et seq* tal-proċess;

19. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu tar-Rikorrent u Prova tal-Ftehim tas-Subċens</u>

21. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib: (a) prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni; u (b) tal-allegat ftehim tas-subċens li huwa allegatament regolat bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

22. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti[2]:

> *5. F'dan il-każ l-esponent jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrent sar sid tal-fond meta b'kuntratt ta' diviżjoni datat 7 ta' Jannar 2008, il-fond ġie assenjat lilu;*

[2] Vide paġna 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 163 tal-proċess

6. Qabel din id-data, il-fond kien intiret mir-rikorrent u ħuh bħala uniċi eredi tal-ġenituri tagħhom, li mietu fis-26 ta' Ottubru 1995 u 23 ta' Awissu 2007, rispettivament. L-użufrutt kien imħolli lis-superstiti;

7. Fil-mori ġie preżentat ukoll kopka tal-ktieb tal-kera mill-inkwilina, li jmur lura għas-sena 1976. L-intimata xehdet illi hija minn dejjem kienet tħallas lill-antekawża tar-rikorrent;

8. Għalhekk l-esponent mhuwiex qiegħed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu;

23. Din il-Qorti tikkonkludi għalhekk illi l-Avukat tal-Istat qed jirrinunzja għal din l-eċċezzjoni minnu sollevata, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

B. Leġittimu Kontradittur

24. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Elvira Gatt teċċepixxi illi hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja, u għalhekk mhux fil-kompitu tagħha li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandhiex tkun ikkundannata bi ksur ta' drittijiet fundamentali, stante illi hija ċittadina privata;

25. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ma jfissirx illi l-intimata Gatt m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrent u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Gatt kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif

fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

26. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[3]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

[3] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

27. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[4]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt*

[4] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

28. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimata Gatt ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[5]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

29. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Gatt mhux sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrent.

[5] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

C. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

30. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 12, b'mod partikolari l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *[...]*

31. Mill-banda l-oħra, fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex jikkontendi illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', illi mhux il-każ fil-każ odjern, stante illi r-rikorrent ma ġiex żvestit minn kull dritt li għandu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża;

32. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[6]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].
>
> *Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb,* **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa***, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-*

[6] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

33. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[7]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

---

[7] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

> *17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.*

34. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrent ma ġiex kompletament żvestit jew spussessat minn kull dritt illi huwa għandu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huwa ġie pprivat mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, b'dana illi huwa tilef l-interess u dritt tiegħu qua proprjetarju fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimata Gatt bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti. Hekk kif tirrileva din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[8]**,** *"ir-rikorrent ġie assoġġettat għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjeta' de quo ittieħed a favur l-inkwilini b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq."* Difatti, meta l-konċessjoni subenfitewtika spiċċat f'Marzu 1980, ir-rikorrent u l-predeċessuri tiegħu fit-titolu kienu kostretti jibqgħu jikru l-fond lill-intimata Gatt, b'kirja illi kienet dettata mil-liġi;

35. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu kif imħares mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

36. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-*

[8] Rik Kost 202/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 28 t'Ottubru 2021, kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022

interess pubbliku u bla ħsara għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

37. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[9]:

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, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. 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, 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,

[9] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

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).

38. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

39. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[10] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

[10] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

M’hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif emendat matul is-snin, sar taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

40. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be “in accordance with the general interest”. [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma’ dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien

wieħed fl-interss ġenerali, stante illi kien maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kunrtatt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

41. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet;

42. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[11]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[12] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

[11] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[12] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

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 (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement 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 judgement 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).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[13] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta'

[13] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

43. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[14], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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 ends 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

[14] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

44. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn meta akkwista l-fond mertu tal-kawża, huwa ma kellu l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha huwa proprjetarju. Lanqas kellhom kontroll fuq il-fond proprjeta' tagħhom il-predeċessuri tiegħu fit-titolu. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setax xi darba r-rikorrent jieħu lura l-proprjeta' illi tagħha huwa proprjetarju;

45. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi, wara li l-konċessjoni enfitewtika skadiet u l-intimata Gatt baqgħet tirrisjedi fil-post b'kera, il-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrent 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 huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*

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

46. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[15], fejn ġie ritenut illi:

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

47. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[16]:

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli*

---

[15] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[16] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

48. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Infatti, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giovanna Bartoli et vs Carmelo Calleja et***[17]

[17] Rik Nru 46/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ j Zammit McKeon, 28 ta' Novembru 2019, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 t'Ottubru 2020

> *Ma hemmx dubju li matul iż-żmien anke l-leġislatur intebaħ li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt, l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 id-disposizzjonijiet ta' l-Art 12 m'għadhomx aktar japplikaw għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap 16, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Cio' nonostante, xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-bilanċ proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament għas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni preċedenti, baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment, iżda anke kull meta.*

49. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent bħala proprjetarju. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

50. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrent **sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

E. L-Introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

51. Fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta possibilita' lil sidien ta' fondi bħal dak mertu tal-kawża li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob li l-kera tiġi riveduta, bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera, jew ir-ripresa tal-proprjeta'. In oltre, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti illi l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-liġi emiljora s-sitwazzjoni tar-rikorrent billi offrielu rimedju;

52. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

53. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[18]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv,

---

[18] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV

tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

54. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[19], fejn ġie dikjarat:

> *16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]*

55. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ngħata rimedju illi permezz tiegħu seta' jitlob reviżjoni tal-kera, jew illi jitlob ir-ripresa tal-fond. Dan tramite proċeduri intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jidher illi effettivament ir-rikorrent kien konxju ta' dan, u infatti ħa vantaġġ mill-emendi introdotti fil-liġi u intavola l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-rikors numru 260/2019 fl-ismijiet *Francis sive Frank Said et vs Elvira Gatt et*, liema proċeduri ġew definittivament deċiżi b'sentenza datata erbatax (14) ta' Lulju 2022, u wasslu sabiex ġiet awmentata l-kirja[20];

56. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **r-rikorrent ma setax jilmenta aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018**, stante illi, infatti, kien huwa stess illi rrikorra għar-rimedji illi offrewlu l-emendi fil-liġi, u akkwista reviżjoni tal-kera illi għaliha kien soġġett il-fond;

---

[19] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

[20] Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 18 *et seq* tal-proċess

57. Mhux l-istess, iżda, jista’ jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe l-perjodu bejn meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika fl-1980, u l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fil-preżent, iżda r-rikorrent qiegħed jilmenta wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu u tal-antekawża tiegħu sa mis-sena 1980. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi għall-każ odjern minn April 2018 ‘il quddiem, la japplikaw b’mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrent għal-leżjoni ta’ drittijiet fundamentali tiegħu u tal-antekawża tiegħu qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

58. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[21], f’dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa’ seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista’ jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista’ takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

59. B’mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f’dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta’ dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom*

---

[21] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t’Ottubru 2019

effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

60. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrent, illi ilu jġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu (flimkien mal-antekawża tiegħu) sa minn meta l-antekawża tiegħu kienu kostretti u sfurzati jirrikonoxxu lill-intimata Gatt bħala inkwilina fil-proprjeta' tagħhom saħansitra anke wara illi skadiet il-konċessjoni subenfitewtika, illum il-ġurnata għandu għad-disposizzjoni tiegħu diversi rimedji, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, huwa ma kellux

rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

61. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn April 2018 ir-rikorrent ngħata dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tiegħu fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrent ma kellu l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda <u>**tilqa' *in parte***</u> l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu ħamsa (5) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi <u>tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrent minn April 2018 'il quddiem</u>, u konsegwentement <u>issib illi r-rikorrent sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sa April 2018**</u>.

F. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni</u>

62. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent u l-antekawża tiegħu kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

63. Dwar il-<u>**perjodu ta' żmien**</u> illi għalih sejjer jingħata kumpens, din il-Qorti tikkonsidra illi mill-atti jirriżulta li:

   a. Il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrent, u cioe Filippo u Josephine Said. Il-konċessjoni enfitewtika skadiet nhar is-16 ta' Marzu 1980;

   b. Filippo Said miet nhar is-26 t'Ottubru 1995, filwaqt illi Josephine Said mietet nhar it-23 t'Awwissu 2007. Permezz ta' testment *unica charta*

datat 6 ta' Mejju 1981 pubblikat fl-atti tan-Nutar Nikola Said, ir-rikorrent u ħuħ ġew nominati l-uniċi eredi tal-ġenituri tagħhom, soġġett għall-użufrutt tas-superstiti[22];

c. B'kuntratt ta' diviżjoni permezz ta' assenjazzjoni datat sebgħa (7) ta' Jannar 2008[23], ir-rikorrent akkwista sehem ħuh mill-proprjeta' mertu tal-kawża, b'dana illi sar l-uniku proprjetarju tal-istess;

64. Din il-Qorti għalhekk tqis illi:

a. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[24], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[25], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[26], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[27]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[28] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[29], ir-rikorrent huwa wkoll entitolat għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tiegħu, saħansitra anke għall-perjodu bejn is-sena 1995 u s-sena 2007 fejn il-kirja kienet dritt ta' ommu Josephine Said *qua* użufruttwarja, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wiret ir-rikorrent f'din il-kawża), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

b. Minkejja illi huwa minnu illi, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir*

---

[22] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 9 *et seq* tal-proċess
[23] Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 11 *et seq* tal-proċess
[24] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[25] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[26] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[27] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[28] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[29] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4", peress illi din il-Qorti sabet leżjoni saħansitra anke tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hija tqis illi huwa dovut kumpens anke għall-perjodu illi jippreċedi l-1987, u cioe sa mill-1980;

c. **<u>Madanakollu</u>**, din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi sa Jannar 2008, ir-rikorrent kellu biss dritt fuq nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża, b'dana illi għalhekk ir-rikorrent għandu biss dritt għal **<u>nofs</u>** il-kumpens lilu dovut sa Jannar 2008;

d. Finalment, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, mhux dovut kumpens għall-perjodu sussegwenti għall-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, cioe minn April 2018 'il quddiem;

Għaldaqstant, <u>din il-Qorti sejra takkorda kumpens fuq nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1980 sas-sena 2007, u fuq il-fond fl-intier tiegħu mis-sena 2008 sas-sena 2018</u>;

65. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[30], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 1980 u s-sena 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1980	1984	€ 800
1985	1989	€ 708
1990	1994	€ 1,094
1995	1999	€ 1,863
2000	2004	€ 2,581
2005	2009	€ 4,437
2010	2014	€ 4,336
2015	2018	€ 5,128

[30] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 104 *et seq* tal-proċess

	TOTAL	€ 99,607

66. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[31], qalet illi:

> *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 tal-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 kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba*

[31] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*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)*

67. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

68. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi kienet qed titħallas wara illi skadiet il-konċessjoni enfitewtika, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera[32] illi l-kera perċepita mis-sena 1980 sa Ġunju 2001 kienet fl-ammont globali ta' **€2,847.66**. Għalkemm ma ġewx esebiti rċevuti tal-kera għall-perjodu bejn Ġunju 2001 u Diċembru 2007, il-liġi ma kinitx tippermetti reviżjoni ta' kera qabel l-għeluq ta' ħmistax-il sena mir-reviżjoni ta' qabel, b'dana illi għalhekk peress illi l-aħħar reviżjoni kienet saret f'Settembru 1996, il-kirja baqgħet l-istess sa Settembru 2010, u cioe fl-ammont ta' **€70** kull tliet xhur, jew **€280** fis-sena. Fl-affidavit tiegħu[33] r-rikorrent jgħid illi l-kera żdiedet skont l-emendi tal-Att X tal-2009, sabiex fl-aħħar spiċċat fl-ammont ta' **€300** fis-sena. Fin-nuqqas ta' prova ċara tal-ammont ta' kera illi kien jitħallas mill-2010 'il quddiem, din il-Qorti sejra taqta' linja dritta u tikkalkula l-kera annwali bħala **€300** fis-sena;

69. Peress illi sa Diċembru 2007 ir-rikorrent kellu biss nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża, il-Qorti tqis illi l-kera perċepita minnu matul is-snin kienet fl-ammont ta' **€2,333.83** għall-perjodu bejn l-1980 u l-2007, u **€3,260** għall-perjodu bejn l-2008 u l-2018, b'dana illi jirriżulta għalhekk illi

[32] A fol 62 *et seq* tal-proċess
[33] Vide **Dok FS1** a fol 8 tal-proċess

r-rikorrent ipperċepixxa kera fl-ammont approssimattiv ta' **€5,600** tul is-snin;

70. F'dak li jirrigwarda **likwidazzjoni** ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

71. F'dak illi jirrigwarda l-***quantum*** tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[34]:

[34] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***,

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

---

Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[35] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat]

[35] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi." Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[36], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

72. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrent bejn l-1980 u l-2018 kien fl-ammont ta' **€ 5,600**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fis-segwenti ammonti:

Bejn l-1980 u l-2007: € 48,541 ÷ 2 =	**€ 24,270.50**
Bejn l-2008 u l-2018:	**€ 51,066**
TOTAL	**€ 75,336.50**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€75,336.50 – **30% għall-interess ġenerali** = €52,735.55
€52,735.55 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €42,188.44
€42,188.44 – **€5,600 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€36,588.44**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sitta u tletin elf, ħames mija u tmienja u tmenin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€36,588.44)**.

36 Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

73. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrent, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi, sas-sena 2007, huwa ma kienx l-uniku proprjetarju tal-fond mertu tal-kawża;

74. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif issostni tajjeb l-intimata Gatt fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, u kif ġie anke rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq, hija ma taħtix għall-fatt illi r-rikorrent sofra leżjoni għad-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat.

D. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

75. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

76. Iżda madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrent għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrent ma kienx entitolat għal kumpens, u cioe mis-sena 2019 'il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku

għamel studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta' xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

77. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[37]**,** hija tal-fehma illi l-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

78. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba tar-rikorrent**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, inter alia l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrent, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Elvira Gatt għall-fond mertu tal-kawża, b'tali mod li gie reż prattikament impossibli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà tiegħu. Dan iżda, **limitatament sa April 2018**;

ii. **Tilqa' *in parte* t-tieni talba tar-rikorrent**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond mertu tal-kawża minn Elvira Gatt, minghajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrent mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew din l-okkupazzjoni, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda

[37] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan, iżda, **limitatament sa April 2018**;

iii. **Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilina Elvira Gatt;

iv. **Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrent**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **sitta u tletin elf, ħames mija u tmienja u tmenin Ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€36,588.44)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500)**;

v. **Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrent**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur