QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 20 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 278/2021 MH

Numru: 1

Joseph Desira

vs

L-Avukat tal-Istat, Carmela Spiteri u Giovanna sive Joan Spiteri

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent tat-28 t'April 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. "Illi r-rikorrent huwa, illum-gurnata, proprjetarju uniku tal-fond bin-numru ufficjali 94, bl-isem ta' "Liverpool House" fi Triq San Klement gewwa z-Zejtun. L-imsemmi fond huwa proprjetà ta' l-istess rikorrenti u dan b'devoluzzjoni per via testamentarja minghand il-gentituri tieghu, cioè Vincent u Salvina konjugi Desira. F'dan is-sens qed jigu annessi t-testmenti tal-genituri tar-rikorrent u kif ukoll id-dikjarazzjonijiet causa mortis relattivi li jixhdu dwar it-trazmissjoni

successorja tal-fond indikat fuq ir-rikorrent [vide 'Dok: A1–A3', 'Dok: B' u 'Dok: C' b'mod rispettiv].

2. Illi, fil-passat, l-imsemmi fond kien inkera mill-ġenituri tar-rikorrenti (ormai defunti) lil Angelo Spiteri. L-intimata Carmela Spiteri tiġi mart l-imsemmi Angelo Spiteri filwaqt li l-intimata Giovanna sive Joan Spiteri hi bint l-imsemmija Angelo u Carmela Spiteri u fil-preżent, din it-tieni intimata, tabita ukoll fil-fond indikat fuq. Għalhekk, illum-il ġurnata l-abitanti fil-fond huma l-intimati Spiteri (l-omm u bintha).

3. Illi l-imsemmi fond kien ġie koncess lil Angelo Spiteri taħt titolu lokatizzju (ossia ta' kera) u dan sa minn żmien risalenti għal ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 – bejn wieħed u ieħor għall-ħabta tas-sena 1954 (vide 'Dok: D.1' u 'Dok: D.2'). In-natura ta' tali lokazzjoni hi waħda, hekk imsejjħa, "protetta" skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta intitolat "Ordinanzja Li Tirregola t-Tiġdid ta' Bini" (kif abbinata mad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta), kif sussegwentement emendat matul il-kors taż-żmien.

4. Illi din il-kirja, wara l-mewt ta' Angelo Spiteri, kienet għaddiet għal fuq martu Carmela Spiteri u baqgħet regolata skond dak magħdud fil-paragrafu ta' qabel dan.

5. Illi, kif ġja' asserit, ir-rikorrent wiret dan il-fond per via di testamento mingħand il-ġenituri tiegħu. L-ewwel ġie nieqes missieru, Vincent Desira, fit-28 ta' April, 1997 u nofs indiviż tal-fond 94, "Liverpool House", Triq San Klement, Żejtun għadda b'titolu ta' legat fuq ir-rikorrent, filwaqt li wara l-mewt ta' ommu, Salvina Desira, fit-8 ta' Awwissu, 2009, ir-rimanenti nofs indiviż ta' l-istess fond għadda b'titolu ta' prelegat fuq ir-rikorrent. Dan hu rifless u mfisser fl-annessi dikjarazzjonijiet causa mortis.

6. Illi l-kera li l-intimata Carmela Spiteri tinsab prezentement thallas bhala kera ta' l-imsemmi fond huwa dak il-minimu stabbilit mil-ligi, ossia l-ammont ta' €239.76c fis-sena, pagabbli €119.88c kull sitt xhur bil-quddiem (vide 'Dok: E'). Huwa indiskuss illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq liberu huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema dispozizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi l-fond imsemmi bl-emendi tal-Att X tal-2009 illum ghandu kera ta' €239.76c fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, ir-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar ta' kull sena successiva.

8. Illi dan ifisser illi l-genituri tar-rikorrent u llum-il gurnata l-istess rikorrent ma setaw qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta li realment tirrifletti l-valur ta' l-immobbli lokat u dan peress li in forza tal-ligi in vigore dak li s-sidien kienu tenuti jircievu kienet kera altament baxxa sa mill-bidu tar-relazzjoni lokatizzja, liema stat ta' fatt baqa' hekk sas-sena 2010 bl-aggustamenti irrizorji ta' l-Att X tal-2009.

9. Illi billi l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew, illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond lokat lill-intimata Spiteri u r-redditu li l-istess fond talvolta jista' jgib f'suq hieles. Ghalhekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qua sid stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

10. Illi l-fond de quo, fis-suq hieles, certament jattira kera ta' mill-anqas €1,500.00c fix-xahar. F'dan ir-rigward qed jigi anness 'Dok: F' illi hu rapport tekniku dwar il-valur tal-fond mertu ta' din il-kontiza.

11. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lir-rikorrenti peress li ma taffettwax il-kera gusta fuq il-fond u inoltre b'din l-istess ligi t-tfal tal-intimata Carmela Spiteri (i.e., l-intimata l-ohra Giovanna sive Joan Spiteri) x'aktarx li ser ikollhom jedd jirtu l-kirja.

12. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, ir-rikorrent m'ghandu l-ebda speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali ta' l-istess fond tul hajjtu. Inoltre, il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti qua sid ta' immobbli lokat.

13. Illi la r-rikorrent u lanqas l-ante-kawza tieghu (i.e., il-genituri tieghu) ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond in kwistjoni jinkera (u jibqa' jinkera u tramandat) kif fuq premess imma gew sfurzati jaghmlu hekk minhabba l-ligijiet vigenti.

14. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrent qed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens gust u xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallas bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizju reali ta' l-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

15. Illi tali privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrent hija lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni Maltija u l-Konvenzjoni Ewropea.

16. Illi r-rikorrent m'ghandux rimedju effettiv ai termini ta' l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma jistax jawmenta l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq tal-lum stante illi dak li effettivament huwa jista' jircievi huwa dak kif ristrett bl-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazjoni tesprimi ruhha f'kazijiet li jirrigwardjaw lil Malta, u cioè li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover (u anke d-dritt) li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, madanakollu li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà proprja ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur ta' dritt fundamentali. Infatti, fil-kawza «Ghigo v. Malta» deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti kien gie privat mill-proprjetà tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi €55 fis-sena bhala kera. Fis-sentenza «Fleri Soler et v. Malta» moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kien gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta. Dan sehh ukoll fil-kawza ta' «Franco Buttigieg & Others v. Malta» deciza mill-imsemmija Qorti fil-11 ta' Dicembru, 2018 u fil-kaz ta' «Albert Cassar v. Malta» deciza fit-30 ta' Jannar, 2018. Meritevoli wkoll jigu senjalati il-kawzi «Amato Gauci v. Malta» [kaz nru. 47045/06] deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u «Lindheim and Others v. Norway» [kaz nru. 13221/08 u 2139/10] deciza mill-istess Qorti fit-12 ta' Gunju, 2012 u «Zammit and Attard Cassar v. Malta» [kaz. nru. 1046/12] deciza ukoll mill-indikata Qorti fit-30 ta' Lulju, 2015 li lkoll,

inter alia, jissottolinejaw l-istess punt. Abbinati ma' tali kazijiet, hemm ghexieren ohra decizi mill-Qrati domestici bhal, per ezempju, in re «Anthony Debono et v. L-Avukat Generali et » (Prim'Awla, sede Kostituzzjonali, 8 ta' Mejju, 2019), in re «Joseph Grima et v. L-Avukat Generali et» (Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu, 2020), in re «Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et» (Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu, 2020), in re «Perit Ian Cutajar et v. Avukat Generali et» (Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Ottubru, 2020), in re «Paul Deguara Caruana Gatto v. L-Avukat Generali et» (Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar, 2021), in re «Emanuel Bezzina et v. L-Avukat Generali et» (Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar, 2021), in re «Margaret Azzopardi v. Grace Falzon et» (Prim'Awla, sede Kostituzzjonali, 11 ta' Marzu, 2021), in re «Ann sive Felicity Wismayer v. L-Avukat Generali et» (Prim'Awla, sede Kostituzzjonali, 16 ta' Marzu, 2021), in re «Anthony Zammit et v. L-Avukat ta' l-Istat et » (Prim'Awla, sede Kostituzzjonali, 15 ta' April, 2021) u in re «Joseph Brownrigg et v. Maria Caruana et » (Prim'Awla, sede Kostituzzjonali, 15 ta' April, 2021).

18. Illi r-rikorrent qed isofri minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunità in generali u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz fil-kaz ta' «Beyeler v. Italy» [kaz nru. 3320/96], «J.A. Pye (Oxford) Ltd & J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC)» [kaz nru. 44302/02]. Konsegwentement, hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalità kif gie deciz fil-kaz ta' «Almeida Ferreira & Melo Ferreira v. Portugal» [kaz nru. 41696/07] deciz fil-21 ta' Dicembru, 2010.

19. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja ta' l-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu ta' l-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide «HuttenCzapska v. Poland» (GC), kaz nru 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, «Bitto & Others v. Slovakia», kaz nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar, 2014).

20. Illi lanqas huwa gust u ekwu illi fond bhal m'hu dak in kwistjoni ghandu jkollu valur lokatizju annwu impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta inqas minn dak ta' kamra wahda.

21. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi timponi fuq r-rikorrent. Tali sitwazzjoni hi bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u li, ghalhekk, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta (kif emendat, inter alia, bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009) jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu 1 tal-Protokol Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi dikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto digà gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fig-gja' citata kawza ta' «Amato Gauci v. Malta» (deciza fil-15 ta' Settembru, 2009) u f' «Zammit & Attard Cassar v. Malta» (deciza fit-30 ta' Lulju, 2015).

22. Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjetà taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-ftehim lokatizju meta z-zmien pattwit tal-kirja jigi fi tmiemu, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghall-kundizzjoni li l-kirja tizdied – haga li l-prezenti rikorrent ma jistax jezercita.

23. Illi ghalhekk ir-rikorrenti jhossu li fir-rigward tieghu qed jigi miksur l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan billi hu, b'mod diskriminatorju, qed jigi privat u mcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma jinghata kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti – prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti u pertinenti ghall-kaz prezenti – ghar-ragunijiet premessi, izda mhux biss:

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent, l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Spiteri ghall-fond bin-numru ufficjali 94, bl-isem ta' "Liverpool House" fi Triq San Klement gewwa z-Zejtun u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti, inter alia, fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, ir-rikorrent ghandu jinghata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi tal-kaz, inkluz kumpens adegwat (danni pekunjarji u kif ukoll non-pekunjarji) u kif ukoll, jekk hekk mehtieg, l-izgumbrament ta' l-intimati Spiteri mill-fond de quo;

II. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati kollha, jew min minnhom, huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li kera pagabbli a tenur tal-Ligijiet vigenti ma

jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Ligi;

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

IV. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrent ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Frar, 2021 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok: G' u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni".

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tas-7 ta' Settembru 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. "Illi, preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-poteri kostituzzjonali taghha, u dan stante li mill-Att promotur ma jirrizultax illi r-rikorrenti ezawrixxa r-rimedji ordinarji li kellu skond il-Ligi u ma ttenta qatt li jtejjeb is-sitwazzjoni tieghu;

2. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jehtieg illi r-rikorrenti jindika b'mod car, preciz u inekwivoku liema huma d-disposti tal-Ligi tal-Kap. 69 li huwa qieghed jattakka permezz ta' dawn il-proceduri, u liema huma, b'mod ezawstiv, l-allegati vjolazzjonijiet li qieghed jinvoka. Ir-rikorrenti ma jistax jghid li qieghed jattakka Ligi shiha, jew bl-uzu tal-kliem 'inter alia'

[1] Fol 70 et seq

ihalli d-dubju dwar ezattament hu x'qiegħed jattakka u liema drittijiet qiegħed jinvoka. Jew ir-rikorrenti jaf liema disposti tal-Ligi allegatament iledulu d-drittijiet fondamentali tiegħu, u liema huma dawn id-drittijiet, jew inkella ma jafx. Dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti qiegħed jippregudika l-linja difensjonali ta' l-esponenti, in kwantu jista' jindirizza biss dawk id-disposti li gew specifikati fir-rikors promotur, u jekk ir-rikorrenti ma jirrettifikax il-pozizzjoni tiegħu, l-esponenti jkun kostrett jeccepixxi n-nebolozita` ta' l-azzjoni, u l-konsegwenti nullita` tagħha, bhala eccezzjoni ulterjuri;

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li m'għandux jirrizulta li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti gew lezi kif allegat, u dan għar-ragunijiet li jsegwu;

L-Ewwel Talba

4. Illi tajjeb li jigi rilevat illi l-ilment ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti huwa bbazat fuq zewg binarji:

a) Allegazzjoni li l-Ligijiet attakkati permezz ta' din il-proceduri jagħtu dritt ta' rilokazzjoni;

b) Illi l-istess Ligijiet attakkati jippriva lir-rikorrenti minn kera gusta;

5. Illi qabel xejn, jigi rilevat illi, r-rikorrenti akkwista nofs indiviz tal-fond de quo permezz ta' wirt fit-28 ta' April 1997, u n-nofs l-indiviz l-iehor fit-8 ta' Awwissu 2009;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;

7. Illi l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif konfermat wara kollox minn gurisprudenza stabbilita, ghandu ghan legittimu u huwa fl-interess pubbliku. Illi minkejja li huwa minnu li f'kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-Kapitolu 69, tassew kienet instabet vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali, jigi rilevat l-ewwel nett illi tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. In oltre, l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants." ;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, multo magis, meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt;

9. Illi filwaqt illi hemm nuqqas ta' kjarezza fit-talba dwar liema huma d-disposti tal-Ligi li ghandhom jigu ezaminati, l-esponenti se jipprova jaqta' u jikkummenta dwar Artikoli li jahseb li r-rikorrenti jista' jkun qieghed jaghmel

referenza ghalihom. Naturalment, dan qieghed isir minghajr pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri skond kif ir-rikorrenti se joghgbu jindirizza t-tieni eccezzjoni preliminari mressqa f'din ir-risposta.

10. Illi b'referenza ghall-Artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa proprju minhabba dan l-ghan legittimu u socjali li dan l-Artikolu jirrekjedi l-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex kirja ma tiggeddidx jew jigu impost kundizzjonijiet godda mat-tigdid, u b'hekk jintroduci lill-partijiet ghal mekkanizmu legali li jirregola proprju l-kazijiet fejn ir-ripreza ta' fond mikri jew l-impozizzjoni ta' kundizzjonijiet godda huwa possibbli;

11. Illi ikun bil-wisq superficjali jekk l-iter ta' din il-kawza tittratta l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap.69 izolati wehidhom, minghajr ma wiehed jezamina l-Kap.69 kollu kemm hu ghall-kuntest u kif l-Artikoli in ezamina jigi effettwat mill-kumplament ta' l-istess Ligi;

12. Illi in kwantu ghall-ilment tar-rikorrenti kif jolqot sia l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 kif ukoll l-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta fis-7 paragrafu tar-rikors promotur, bl-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, bis-sahha ta' l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 4A tal-Kap.69, illum is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet godda fuq l-inkwilin u biex il-kera tigi riveduta sa 2% tal-market value tal-fond, u jista jitlob revizjoni ta' l-istess kull 6 snin skond l-Artikolu 4A(7), sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'ohra;

13. Illi l-istess Artikolu 4A jipprovdi wkoll, fis-subinciz 4, li meta l-inkwilin ma jghaddix mill-means test, jinghata sentejn biex jizgombra mill-fond u s-sid ikun haqqu kumpens ghal dak il-perjodu li l-Bord jillikwida favur is-sid;

14. Illi, skond is-subinciz 6, jekk l-inkwilin jghaddi mill-means test, il-Bord li jirregola l-Kera ghandu s-setgha li jgholli l-ammont li ghandu jithallas f'kera pendente lite;

15. Illi l-Artikolu 8 u 9 tal-Kap.69 jirregolaw ir-ripriza tal-pussess ta' fond urban. L-Artikolu 9(a) diga` jipprovdi ghal sitwazzjonijiet fejn f'kazijiet analogi ta' kirjiet mhux assoggettati ghall-Kap.69, is-sid jirriprendi l-pussess – bhal per ezempju nuqqas ta' hlas ta' kera, hsara fil-fond mikri, ksurijiet tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, sullokazzjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sid jew uzu tal-fond mhux skond ir-raguni miftehma – certament dawn huma lkoll ragunijiet validi u regolari li jaghtu l-eccezzjoni ghar-restrizzjoni misjuba fl-Artikolu 3, bhal ma jsir f'kirjiet ohra;

16. Illi l-emendi introdotti bl-Att XXIV ta' l-2021, senjatament l-Artikolu 9(b) kif emendat, jaghti lis-sid dritt ta' ripriza jekk jirrizulta li l-inkwilin ghandu residenza alternattiva li hija xierqa ghall bzonnijiet tieghu u ta' familtu, bl-ghan car li jigi evitat kwalunkwe abbuz da parti ta' l-inkwilin;

17. Illi bis-sahha ta' l-emendi l-godda, l-Artikolu 14, li kien jittratta t-tigdid awtomatiku tal-kirja bl-istess rata ta' kera u l-istess kundizzjonijiet sakemm is-sid ma jiehux azzjoni legali, gie mhassar;

18. Illi b'emenda ta' l-Artikolu 15, kwalunkwe klawzola kuntrattwali li ma hiex izjed vantaggjuza minn dak li tipprovdi l-Ligi hija nulla u bla effett;

19. Illi altru ghalhekk, illi r-rikorrenti ma jistax igawdi il-pussess tal-fond de quo, u altru li mhux possibbli r-ripreza tal-fond jew li l-kera u kundizzjonijiet ohra ma jistghux jitjiebu;

20. Illi ghall-istess ragunijiet, ma jistax jinghad illi l-Kap.69 jaghti xi dritt ta' rilokazzjoni assolut, jew xort'ohra ma jippermettix lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond mikri, u altru milli ma hemmx lok li l-kera tigi awmentata. Il-Ligi tipprovdi mekkanizmu legali effettiv u proporzjonat illi jibbilancja d-drittijiet rispettivi tal-partijiet interessati. Anke f'kirjiet mhux milquta mill-Kap.69 jezistu kundizzjonijiet li jibbilancjaw id-drittijiet tas-sidien u l-kerrejja u dan illum ikunu definiti kuntrattwalment;

21. Illi ghalhekk, u ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-esponenti jisottometti bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-ewwel talba;

22. Illi l-esponenti issa se jindirizza l-parti ta' l-ewwel talba li tittratta talba ghal rimedju;

23. Illi naturalment, jekk dina l-Onorabbli Qorti ma jidhrilhiex li sehhet xi vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, ma hemm ebda rimedju x'jinghata lir-rikorrenti;

24. Illi irid jigi precizat illi l-gurisprudenza nostrali hija kostanti in kwantu li dina l-Onorabbli Qorti ma tilqax talbiet ghall-izgumbrament ta' l-inkwilin stante li ma hiex kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti li tiddeciedi dwar l-izgumbament effettiv ta' l-inkwilin;

25. Illi sa fejn l-ewwel talba tittratta talba ghad-danni, dan se jigi trattat fil-parti li jmiss, peress li l-kwistjoni ta' danni terga tintalaba fit-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet;

It-Tieni, It-Tielet, Ir-Raba' Talba

26. Illi stante li t-tieni talba hija konsegwenzjali ghall-ewwel talba, it-tieni talba ghandha tigi michuda jekk dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad l-ewwel talba;

27. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghataw ‘just satisfaction’;

28. Illi filwaqt illi l-ghoti ta’ rimedju fl-ambitu tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa regolat mill-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, tajjeb li jigi rilevat illi dan l-Artikolu ma giex traspost fil-Ligijiet taghna, senjatament il-Kap.319 tal-Ligijiet ta’ Malta, u ghaldaqstant ma jistax jigi applikat f’dawn il-proceduri [vide inter alia Alexander Caruana et vs Doris Zarb et], u ghaldaqstant dina l-Onorabbli Qorti hija prekluza milli tillikwida, in pessimal ipotesi ghall-esponenti, kwalunkwe danni jekk il-bazi tat-talba tkun proprju l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

29. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti ta’ danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta’ natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew;

30. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-ghoti ta’ kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;

31. Illi, in pessima ipotesi ghar-rikorrenti, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, kif diga` gie eccepit, r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni, u hemm bzonn, ghall-iskop tal-principju tal-proporzjonalita`, illi jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt li t-titolu vantat mir-rikorrenti gie akkwistat f'zewg tranches – f'dan il-kaz ir-rikorrenti jiddikjaraw li akkwista nofs indiviz fit-28 ta' April 1997, u n-nofs l-iehor fit-8 ta' Awwissu 2009 – din l-eccezzjoni tincidi wkoll ghall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha talloka lir-rikorrenti.

32. Illi jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

33. Illi ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat **ir-risposta tal-intimati Carmela Spiteri et tal-24 ta' Settembru 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi preliminarjament, r-rikorrenti ghandhom jressqu prova tat-titolu taghhom fuq il-fond **94, 'Liverpool House' fi Triq San Klement, Iz-Zejtun.***

2. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti certament ma tistax tinstab responsabbli ghall-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-*

[2] Fol 78 et seq

bniedem fil-konfront taghhom la ai termini tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni u wisq inqas ai termini tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni stante li l-fond, 94, 'Liverpool House' fi Triq San Klement, Iz-Zejtun, huwa mikri lilhom taht kirja protetta.

3. *Illi sabiex jirrizulta xi tehid forzus jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta', filwaqt li fil-kaz odjern l-Istat sempliciment irregola sitwazzjoni socjali, fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta, minghajr tort ta' xej da parte tal-inkwilini Spiteri.*

4. *Inoltre, il-hsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz Connie Zammit and Others vs Malta li giet deciza fit-12 ta' Jannar, 1991 li stqarret li:*

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognises that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in security social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

5. *Illi l-ghan wara d-disposizzjonijiet tal-Art 1531(B) tal-Kap 16 u tal-Art 3 u 4 tal-Kap 69 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' anke privata jghin biex dan jsehh – dan jikkwalifika bhala interess generali ghal fini ta' dawn l-artikoli. Barra minn hekk, meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, l-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed jsir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond jgib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f'xi mument partikolari, diment illi l-kumpens moghti ghall-kontrol tal-uzu tal-proprjeta' jkun fil-kutnest ta' ligi li jkollha ghan socjali ta' interess generali (Mellacher and Others vs Austria, 1989).*

6. *Illi fil-hames lok, il-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghaliha qed jigu assoggettati r-rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan ukoll peress illi c-cirkostanzi li fihom huma jistghu jirriprendu l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien, partikolarment bl-Att XXIV tat-2021.*

7. *Illi fil-mertu ukoll, kif korretament indikaw r-rikorrenti, l-intimata Giovanna sive Joan Spiteri ghandha ukoll titolu ta' kera, tant li hija parti mil-kawza odjerna u effetivament giet rikkonoxxuta f'dan it-titolu mir-rikorrenti stess.*

8. *Illi l-esponenti hija armla, pensjonanta, imwielda fil-1936, u certament jkun trattament degradanti u inuman li persuna tal-eta' taghha tigi mhedda li ser tigi mkeccija minn darha, meta ghandha tigi tutelata fir-residenza taghha u ghalhekk meta tpoggi fi proporzjoni d-drittijiet tar-rikorrenti ma` dawk tal-esponenti f'bilanc, id-drittijiet tal-esponenti ghandhom jizbqu dawk tar-rikorrenti gialadarba dawn huma msejsja fuq id-dinjita' u r-rispett lejn il-persuna tenut kont tal-eta` taghha u tal-kundizzjoni socjali taghha li ilha tghix go dan il-post ghal dawn l-ahhar tnejn u tletin sena bhala r-residenza ordinarja taghha, flimkien ma' bintha li ilha tghix hemm ukoll b'titolu ta' kera u tiehu hsiebha, ghal ghexerien ta' snin.*

9. *Illi f'kull kaz, ma jsegwix li l-esponenti ghandhom jigu zgumbrati minn darhom u fi kwalunkwe kaz u taht kull cirkostanza l-intimati m'ghandhomx jigu misjuba responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni jew kumpens stante li huma ezercitaw id-drittijiet taghhom li ghadhom fuq l-istatut sal-gurnata tal-lum u ghalhekk ma jistghux jigu kkunsidrati b'xi mod responsabbli ghal hsara li r-rikorrenti jippretendu li qed isofru minhabba din l-allegata infrazzjoni tal-ligi.*

10. *F'kull kaz l-esponenti ma jistghu qatt jinstabu responsabbli ghall-ispejjez tal-kawza stante li huma ma kienux dawk li promulgaw il-ligi.*

11. *Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz".*

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

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni[3].

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrent bħala sid tal-fond bin-numru 94, bl-isem "Liverpool House", Triq San Klement, Żejtun jallega li nkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Huwa qed jitlob wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

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

[3] Fol 105 et seq

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrent Joseph Desira** ppreżenta affidavit[4] fejn fost oħrajn xehed li għalkemm ma kienx jaf id-data preċiża tal-bidu tal-kirja, mid-dokumenti preżentati in atti jirriżulta li din bdiet circa fl-1954. Oriġinarjament il-ġenituri tiegħu kienu jikru l-fond lil Angelo Spiteri u maż-żmien il-kirja għaddiet f'idejn martu l-intimata Carmela Spiteri. Huwa ta wkoll dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u spjega ukoll ir-raġunijiet li wassluh sabiex iressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna.

2. **L-intimata Carmela Spiteri** wkoll preżentat affidavit[5] permezz ta' liema xehdet li hija flimkien ma' żewġha (llum mejjet) u waħda minn uliedha (l-intimata Joan Spiteri) ilhom jgħixu fil-fond mertu tal-kawża għal circa sebgħin sena. Spjegat li l-fond kien ġie mikri lilhom bi Lm 8 fis-sena pagabbli kull sitt xhur u baqgħet tiżdied matul is-snin. Huma qatt ma kienu morużi fil-ħlasijiet u dejjem żammew il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Huma għamlu wkoll spejjeż biex saru l-aperturi, madum dawl u ilma eċċ. L-intimati Spiteri għadhom jgħixu fil-fond. Huma t-tnejn pensjonanti u m'għandhomx post ieħor fejn imorru joqogħdu.

3. **Il-perit Joseph Zerafa, inkarigat mir-rikorrent**, ħejja rapport datat 15 ta' Mejju 2023[6] permezz ta' liema vvaluta l-fond mertu tal-kawża għas-somma ta' €360,000 fis-suq ħieles;

[4] Fol 90
[5] Fol 139B et seq
[6] Fol 60 et seq

4. Fir-relazzjoni tagħha **l-esperta teknika nkarigata mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu bejn l-1987 u l-2021[7].

Il-perit Borg Costanzi wieġbet ukoll għal domandi in eskussjoni li sarulha.

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

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

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

[7] Fol 105 et seq
[8] Rik 988/08

mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

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

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

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

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigata Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet. Dan għajr għaċ-ċifra ta' €45,000 indikata mill-perit Bprg Costanzo bħala l-valur lokatizju annwali mis-sena 2005 sas-sena 2010 li evidentement hija erronea, liema ċifra ser tittieħed li hija ta' €4,500 fis-sena għall-perjodu msemmi.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Spiteri,** jingħad li r-rikorrent għandu jġib prova dwar it-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża.

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

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

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

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

Irriżulta mill-provi li r-rikorrent irċieva l-fond in kwistjoni b'legat ta' sehem ta' nofs indiviż mingħand missieru Vincent u b'legat tan-nofs indiviż rimanenti mingħand ommu Salvina li mietu fit-28 t'April 1997 u fit-8 t'Awwissu 2009 rispettivament.

Jirriżulta wkoll li l-legati mħollija lir-rikorrent u ħutu kienu suġġetti għall-użufrutt reċiproku tal-konjuġi li jibqa ħaj minnhom.

Ir-rikorrent flimkien mal-erba' ħutu l-oħra ġew ukoll istitwiti bħala eredi universali tal-ġenituri tagħhom.

It-testmenti relattivi u d-dikjarazzjonijiet causa mortis huma kollha esebiti in atti.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrent u għalhekk **sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

2. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jingħad li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha stante li r-rikorrent naqas milli jeżawrixxi ordinarji li kellu a dispożizzjoni tiegħu skont il-liġi biex itejjeb is-sitwazzjoni tiegħu.

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[9] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet

[9] Rik Nru 68/11

"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali *– allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.*

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. *Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.*

*Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-*rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-*meżżi jew wara li* jidher li dawk il-*meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet *"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-

Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[10] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[11]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[12]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[13]

---

[10] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[11] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[12] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[13] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[14]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel JEKK teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[15]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji l-Qorti tissottolinea li l-lanjanzi tar-rikorrent jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tiegħu u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi

[14] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[15] Rik 40/10

rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi stante li Qrati ordinarji, Bordijiet u Tribunali ma għandhomx il-kompetenza li jindagaw dawn l-aspetti tal-liġi. Di piu' anke jekk, kif ser jingħad aktar 'il quddiem, l-Att XXIV tal-2021 huwa meqjus li jindirizza adegwatament l-ilmenti tar-rikorrent minn mindu ġie promulgat 'il quddiem, dan ċertament ma jinnewtralizzax il-lanjanzi tiegħu għas-snin preċedenti meta l-fora ordinararji kellhom idejhom marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati fil-proċeduri odjerni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

3. **Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** ġie sollevat il-punt li r-rikorrent kellu jindika b'mod ċar u preċiż liema huma l-artikoli tal-liġi li qed jiġu attakkati f'dan il-proċeduri.

Fl-ewwel lok in linea ġenerali jiġi sottolineat dak li ngħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et deċiż fis-7 t'Ottubru 2021 -**

"Il-Qorti tosserva illi mhemm l-ebda rekwizit fil-ligi illi l-attrici tindika b'mod specifiku l-artikoli tal-ligi impunjati minnha. Dak li l-ligi tezigi, ai t 3(1) tal-Ligi Sussidjarja 12.09, huwa li r-rikors promotur ikun "il-fatti cari li minnhom jinholoq l-ilment." Ghalhekk ghalkemm kien ikun ferm desiderabbli li l-attrici tindika dawk l-artikolu specifici li qed timpunja f'din il-kawza fir-rikors promotur taghha, il-fatt li dan m'ghamlitux ma jfissirx li hemm xi nuqqas fir-rikors taghha kif argumentat mill-Avukat tal-Istat. Ir-rikors promotur tal-attrici jesponi b'mod car illi hija qed tilmenta dwar il-protezzjoni li l-ligi taghti lil kirja mgawdija mill-Ministru konvenut u b'mod partikolari r-restrizzjoni fl-awment tal-kera pagabbli li tirrizulta fil-ligi. Minn dan isegwi b'mod logiku li l-attrici qed tilmenta dwar l-

artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel middisposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord." IlQorti tosserva wkoll illi l-konvenuti resqu risposta ezawrijenti u noti ta' sottomissjonijiet permezz ta' liema cahdu b'mod dettaljat l-allegazzjonijiet tal-attrici, u ghalhekk ma jidhirx illi huma sofrew xi pregudizzju mill-fatt li l-attrici ma indikatx l-artikolu jew artikoli impunjati minnha fir-rikors promotur

Fi kwalunkwe każ pero', din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata stante li permezz ta' Nota datata 27 ta' Jannar 2022 ir-rikorrent elenka l-artikoli tal-liġi li fuqhom huma msejsa l-ilmenti tiegħu –

- Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (fosthom l-artikoli minn 2 sa 9, 14, 15 44 u 46) li fil-fehma tiegħu iwaqqfu lis-sid milli jikseb kirja ġusta u skont is-suq f'ċikostanzi fejn il-fond kien mikri bħal fil-każ odjern; u
- Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta (emendi fosthom l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531Ġ, 1531L, 1531K, 1536, 1555A) fejn minkejja li l-leġislatur kien iddikjara li l-għan tagħhom kien li jindirizza l-ilmenti tas-sidien fl-istess qagħda tar-rikorrent, effettivament xorta bqgħu jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tas-sidien stante li huma ma kinux qed jingħataw rimedju effettiv u l-kera perċepita' baqgħet irriżorja.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba l-Qorti qed tiġi mitluba tiddikjara li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti nkisrulu u għadhom qegħdin jinkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll 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."*.

Sostanzjalment l-intimati jargumentaw fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Fl-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 margni 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)."

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."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *inghad illi:*

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'rent-control schemes and restrictions on the 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'. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u* ***Bittó and Others v. Slovakia****, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni ***Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-

kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[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. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'*

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

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 (inkwilini 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 kif jisħqu l-intimati, l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilini Spiteri kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit;

4. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami 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;

5. Il-fatt waħdu li l-inkwilini Spiteri kienu qed jottempraw ruħhom mal-liġi u kienu puntwali fil-ħlasijiet tal-kera ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrent. Detto cio, huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jġorr ir-responsabbila'għall-ksur stante li l-inkwilini qegħdin sempliċiment jibbenefikaw mill-protezzjoni li jtuhom il-liġijiet impunjati.

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

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

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni.

Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent

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

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Tenut kont tal-fatt li l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna għaddiet għand ir-rikorrent bis-saħħa ta' wirt, il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.
ċċHemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[16] 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[17].

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 -

[16] **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

[17] **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

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

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

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda 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 Joseph Desira ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-ġenituri tiegħu stante li huwa meqjus li l-istess rikorrent daħal fiż-żarbun tagħhom.

Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mit-30 t'April 1987 u ċioe' minn meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319.

Pero' peress li jirriżulta wkoll li l-proprjeta' in kwistjoni għaddiet għand ir-rikorrenti bi prelegat, il-Qorti sejra tqis li –

B'rabta mal-prelegat tas-sehem ta' nofs indiviż tal-fond minn naħa ta' missier ir-rikorrent -

- Għall-perjodu mill-1987 sal-mewt ta' missier ir-rikorrent fit-28 t'April 1997 ir-rimedju tar-rikorrent odjern għandu jkun jirrifletti l-fatt li flimkien miegħu kien hemm erba' eredi universali oħra (ħutu) li mhumhiex parti fil-kawża;

- Għall-perjodu li jibda mid-29 t'April 1997, ir-rimedju tar-rikorrent odjern għandu jkun jirrifletti l-fatt li mal-mewt ta' missieru huwa sar sid uniku tas-sehem ta' nofs indiviż tal-fond bis-saħħa tal-prelegat.

B'rabta mal-prelegat tas-sehem ta' nofs indiviż tal-fond minn naħa ta' omm ir-rikorrent -

- Għall-perjodu mill-1987 sal-mewt ta' omm ir-rikorrent fit-8 t'Awwissu 2009 ir-rimedju tar-rikorrent odjern għandu jkun jirrifletti l-fatt li flimkien miegħu kien hemm erba' eredi universali oħra (ħutu) li mhumhiex parti fil-kawża;

- Għall-perjodu li jibda mid-9 t'Awwissu 2009, ir-rimedju tar-rikorrent odjern għandu jkun jirrifletti l-fatt li mal-mewt ta' ommu huwa sar sid uniku tas-sehem tan-nofs indiviż rimanenti tal-fond bis-saħħa tal-prelegat.

Ser jittieħed kont ukoll tal-fatt li għal circa tnax -il sena u ċioe' mill-mewt ta' missier ir-rikorrent sal-mewt ta' ommu, l-istess omm kellha t-tgawdija tal-użufrutt fuq il-fond in kwistjoni.

<u>*Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent*</u>

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-Qorti tinnota li l-emendi li saru bl-Att Numru XXIV tal-2021 jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrent minn hemm 'il quddiem.

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

"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli

rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".

35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti." (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019)."

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

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li seħħ sad-data msemmija.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati sitta sa wieħed u għoxrin tal-Avukat tal-Istat ħlief safejn jirrigwarda l-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet ser tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Spiteri enumerati minn tnejn sa sebgħa ħlief safejn jirrigwarda l-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tal-bqija tal-ewwel talba u t-talbiet rimanenti r-rikorrenti qed jitlob rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

Dwar ir-referenza li saret għall-iżgumbrament tal-inwkilini bħala rimedju fl-ewwel talba, l-Qorti tqis li dan m'għandux jingħata.

Kif diġa' ngħad diversi drabi fil-ġurisprudenza, l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn talba għall-iżgumbrament għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) fir-rigward ta' talba simili fil-kuntest tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha

tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza ***Curmi vs Avukat Ġenerali****, Kost 24/06/2016).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawża ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiza tieghu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Ġenerali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre, bis-saħħa tal-emendi surreferiti li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrent għandu rimedji adegwati fil-konfront tal-inkwilini fosthom li jista' jitlob awment fil-ħlas tal-kera b'mod regolari kif fil-fatt qed jagħmel bil-proċeduri istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-proċeduri fl-ismijiet *Joseph Desira vs Carmela Spiteri* li jinsabu differiti għas-sentenza in difett'ostakolo għat-13 ta' Novembru 2023.

In vista tal-konklużjonijiet suesposti , il-Qorti tqis li t-talba għall-ħlas tal-kumpens biss hija ġustifikata.

Il-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina. Jirriżulta wkoll li r-rikorrent stess mhux qed jinsisti dwar it-talba għall-iżgumbrament kif dikjarat minnu fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu[18].

Għal dawn ir-raġunijiet u safejn kompatibbli ma' dak li appena ngħad ser jintlaqgħu l-eċċezzjoni numru tmienja u disgħa tal-intimati Spiteri kif ukoll l-eċċezzjoni numru erbgħa u għoxrin tal-Avukat tal-Istat.

Invece l-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi r-rikorrent għandu jingħata kumpens pekunarju u non-pekunarju li jagħmel tajjeb għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali.

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

"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrent ser jiġi akkordat mis-sena 1987 sas-sena 2021 pero' ser jittieħdu in konsiderazzjoni l-fatturi fuq imsemmija.

[18] Fol 164 para 60

B'rabta mal-legat ta' sehem ta' nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża li wasal għandu bil-mewt ta' missieru, u fl-isfond tal-kunsederazzjonijiet suesposti, l-Qorti tqis li, a bażi tar-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzo fuq nofs il-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles milt-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021 il-kumpens pekunarju għandu jinħadem hekk –

Mit-30 t'April 1987 sat-28 t'April 1997 - €4,226.68 diviż bejn ħames aħwa = **€845.34**

Mid-29 t'April 1997 sat-28 ta' Mejju 2021 - **€63,230.38**

Total: €64,075.72

B'rabta mal-legat ta' sehem ta' nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża li wasal għandu bil-mewt ta' ommu, a bażi tal-istess kunsiderazzjonijiet fuq imsemmija, il-kumpens pekunarju għandu jinħadem hekk –

Mit-30 t'April 1987 sat-8 t'Awwissu 2009 - €22,878.42 diviż bejn ħames aħwa = **€4,575.68**

Mid-9 t'Awwissu 2009 sat-28 ta' Mejju 2021 - **€44,313.18**

Total: €48,888.86

TOTAL: €64,075.72 + €48,888.86 = €112,964.58

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €33,889.37. Mela s-somma issa hija ta' €79,075.21. 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 kollha għall-

prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €79,075.21 hija €15,815.04. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €63,260.17.

Minn din is-somma ta' €63,260.17 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini matul il-perjodu msemmi. Wara li rat il-kopji tal-irċevuti tal-ktieb tal-kera esebiti in atti, l-Qorti tqis li għall-perjodu in kwistjoni tħallset is-somma ta' €3,894.

Mela s-somma issa tiġi €59,366.17.

Jeħtieġ pero' li f'dan l-istadju tiġi sollevata kwistjoni oħra u ċioe' l-fatt l-użufrutt li omm ir-rikorrent kellha fuq s-sehem ta' nofs indiviż tal-fond in kwistjoni mill-mewt ta' żewġha sa kemm ġie nieqsa hi ukoll kif fuq ingħad. Huwa ġust li dan il-fattur jittieħed in konsiderazzjoni wkoll peress li kwalunkwe kera perċepibbli skont is-suq ħieles fuq il-fond f'dan il-kuntest ma kinitx tkun tappartjeni lir-rikorrent odjern iżda lill-ommu.

Fuq l-istess binarju mxiet din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **George Debattista vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-25 ta' Frar 2021** fejn il-Qorti kienet ħadet kont tal-fatt li matul il-perjodu rilevanti għal dak il-każ ir-rikorrent kien sid biss tan-nuda proprjeta'.

Il-Qorti qalet hekk f'dak il-każ –

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

(........)

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

(........)

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

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li għandha tnaqqas €1,000 mis-somma dovuta sabiex tiġi riflessa din ir-realta' u allura **l-kumpens pekunarju li għandu jitħallas lir-rikorrent huwa ta' €58,366.17.**

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €4,000 bħala kumpens non-pekunarju.

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

L-eċċezzjoni numru għaxra tal-intimati Spiteri ser tintlaqa'.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjoni numru erbgħa u għoxrin filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Spiteri , tilqa' l-għaxar eċċezzjoni u safejn kompatibbli ma' dak deċiż l-eċċezzjonijiet numru tmienja u disgħa u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet ħlief safejn jirrigwarda l-Att XXIV tal-2021;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tiegħu, bit-tħaddim tad-dispożizzjonijet relattivi tal-Kap 69. Tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u tiċħadha fil-bqija. Dan għall-perjodu mill-1987 sal-2021;

4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet kif ġej billi tillikwida l-kumpens globali ta' tnejn u sittin elf tlett mija u sitta u sittin Ewro u sbatax -il ċenteżmu (€62,366.17) in kwantu għal tmienja u ħamsin elf tlett mija u sitta u sittin Ewro u sbatax -il ċenteżmu (€58,366.17) bħala danni pekunarji u in kwantu għal ergħat elef Ewro (€4,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

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

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.