QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 782/2021 GG

Noel Gatt (K.I. 378663M) u t-tabib Dr Paul Gatt (K.I. 0506160M)

vs

Avukat tal-Istat
u
Philip Dimech (K.I. 0839848M) u martu Michelina Dimech (K.I. 0088748M)

Kawza Nru: 2

Illum 18 ta' Jannar 2024.

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors ta' Noel Gatt u Dr. Paul Gatt[1] ippreżentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-2 ta' Diċembru 2021, li bih jallegaw lezjoni ta' dritt kostituzzjonali u konvenzjonali fit-thaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet:

[1] Fol. 1 sa 7

1. Illi ir--rikorrenti huma censwalisti tal-fond bin-numru 79, Triq Viani, Tas-Sliema.

2. Illi z-ziju tómm l-esponenti, Carmelo Borg, kien akkwista l-fond in kwistjoni b'titolu oneruz mill-poteri ta' Giuseppe Vella u ohrajn permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Dicembru, 1932, in atti tan-Nutar Dr. Edwin Pantalleresco.

3. Illi mal-mewt ta' Carmelo Borg fil-5 t'April, 1968 (**Dok. NG1** anness mar-rikors promotur), l-istess fond iddevolva fuq iz-zija t'omm l-esponenti Maria Borg permezz ta' testment pubbliku datat 15 ta' Novembru, 1967, in atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis.

4. Illi sussegwentement, ossija mal-mewt ta' Maria Borg fit-30 ta' Novembru, 1974 (Dok. NG2 anness mar-rikors promotur), il-fond iddevolva ghand omm l-esponenti Josephine Gatt permezz ta' testment pubbliku datat 24 ta' Jannar, 1971, in atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis (**Dok. NG3**).

5. Illi finalment, ossia mal-mewt ta' Josephine Gatt fl-10 ta' Jannar, 1987 (**Dok. NG4** anness mar-rikors promotur), il-fond in kwistjoni ddevolva ghand l-esponenti in pjena u assoluta proprjeta' permezz ta' testment pubbliku datat 22 ta' Gunju, 1984, in atti tan-Nutar Dr. Noel Fabri.

6. Illi originarjament, l-antekawza tal-esponenti, Carmelo Borg, ikkonceda l-fond in kwistjoni b'konċessjoni sub-emfitewtika temporanja lil John Bosco Cordina ghal sbatax-il (17) sena u dan versu

c-cens annwu u temporanju ta' Lm14 pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, permezz tal-kuntratt tat-23 ta' Lulju, 1963, in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis (**Dok. NG5**).

7. Illi da parti tieghu, John Bosco Cordina biegh din il-koncessjoni sub-emfitewtika temporanja lil John Cuschieri permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Novembru 1966 in atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis.

8. Illi inoltre, permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Awwissu 1973 in atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis (**Dok. NG6**), John Cuschieri biegh il-koncessjoni sub-emfitewtika temporanja lill-intimat Philip Dimech.

9. Illi qabel ma skadiet il-koncessjoni sub-emfitewtika, iz-zija t'omm l-esponenti Maria Borg, prorogat tali koncessjoni ghal zmien sbatax-il (17) sena ohra mill-gheluq taghha, ossia mit-23 ta' Lulju 1980 sat-23 ta' Lulju 1997, permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Novembru 1973 in atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis (**Dok. NG7** anness mar-rikors promotur).

10. Illi din il-konċessjoni sub-emfitewtika skadiet fit-23 ta' Lulju, 1997, l-intimati Dimech peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, baqgħu jgħixu fl-istess fond taħt titolu ta' kera li jiġġeded *ope legis* ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

11. Illi prezentament, l-intimati Dimech qed ihallsu kera rrizorja ta' mitejn u sitt Euro u hamsa u sittin centezmu (€206.65) fis-sena, ossija l-minimu stabbilit mil-Ligi, u dan filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

12. Illi l-intimati qed ihalsu tali kera irrizorja b'mod abbużiv u illegali stante illi bil-ftehim li huma kellhom mal-antekawza tal-esponenti permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Novembru 1973 in atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis, huma kellhom jivvakaw il-fond fit-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja; haġa li huma m'ghamlux minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII sal-1979, b'dan illi huma baqghu jokkupaw l-fond sal-lum b'titolu ta' kera pretiz minnhom, sfurzat fuq l-esponenti.

13. Illi b'hekk, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-esponenti gew imcahhda milli jiehdu l-pussess vakanti ta' l-istess fond wara t-terminazzjoni tal-imsemmija konċessjoni sub-emfitewtika li kienet taghlaq fit-23 ta' Lulju 1997 u konsegwentament gew imcahda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma nghataw kumpens xieraq ghat-tehid forzuz mill-istess fond. Infatti, l-unika kumpens li gew offruti kien li jithalsu z-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghat qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali fis-sena li tithallas mill-intimati Dimech, liema kera bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018, baqghet xorta anti-kostituzzjonali fid-dawl tan-nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Is-sitwazzjoni trangat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

14. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-esponenti mill-proprjeta' taghhom, oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti, kif protetti mill-kostituzzjoni ta' Malta u mill-konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li huma

mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

15. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'zidiet ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghab-bazi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss jkun fl-1 ta' Jannar 2022. Ghalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit xi ftit l-ingustizzji li l-ligijiet tal-kera kienu qed joholqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma ghamel gustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimati Dimech nghataw il-jedd li jibqghu jirrisjedu fil-fond.

16. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawza taghhom ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq il-permess.

17. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti inghataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimati Dimech sabiex il-kera tiġi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh. Irid jinghad pero' li din iz-zieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar 2018, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti ghad-danni kollha subiti minnhom qabel qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Mhux biss, iżda anke l-Att XXIV tal-2021, ghalkemm kompla taffa l-ingustizzji gravi li kienu vigenti sa qabel l-introduzzjoni tieghu, l-awment xorta wahda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuh.

18. Illi b'dan il-mod, l-esponenti gew u effettivament ghadhom qed jiġi pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr mhu qed jinghataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jippercepixxu bl-ebda modma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

19. Illi tali privazzjoni tal-proprjeta' tikkostitwixxi lezzjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Driitijiet tal-Bniedem.

20. Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 u tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setghux jawmentaw l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq, minhabba li dak li effettivament seta' jirċievi kien limitat bil Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

21. Illi ghalhekk, ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqa titolari tal-fond *de quo*, gie impost u sfurzat fuqhom a ''*landlord/tenant relationship*'' u fil-verita', dan l-agir jammonta ghall-esproprijazzjoni *de facto* u indubbjament inholoq preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Driitijiet tal-Bniedem kif gie stabbilit fis-sentenzi fl-ismijiet *Fleri Soler & Camilleri vs Malta,* deċiża fis-26 ta' Dicembru, 2006; *Gerald Montanaro Gauci vs Malta,* deċiża fit-30 ta' Awwissu,2006; u *Buttigieg and Others vs Malta,* deċiża fil-11 ta' Dicembru,2018.

22. Illi ghad illi l-Istat ghandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlahaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li l-proprjeta' tieghu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuh, u l-interess tas-socjeta' in ġenerali u li b'din l-ingerenza, is-sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden*.

23. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha l-okkazzjoni tikkummenta f'kazijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, l-individwu jiġi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

24. Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deċiża fis-26 ta' Settembru,2006, il-Qorti Ewropea sabiet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel stante8 li kien jirċievi biss hamsa u hamsin Euro (€55) fis-sena bhala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et. Vs Malta* u moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gielez u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta,* deċiża fil-11 ta' Dicembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta,* deċiża fit-30 ta' Jannar,2018.

25. Illi fis-sentenza surriferita ta' *Fleri Soler et.vs Malta,* il-Qorti ssenjalat li:

> *''Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a ''legitimate aim'' in the ''general interest'', but* ***there must also be a 'a reasonable relation of proportionality'' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the state,*** *including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a* ***''fair balance'' that must be struck between the demands of the ġeneral interest of the community and the requirements of the protection of the individual's funadamental rights''.***

26. Illi in vista tal-kazistika sufferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti ghandha tiddeċiedi l-kawza odjerna billi ssib li r-rikorrent nkisrilhom d-dritt fundamentali taghhom kif sancit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

27. Illi inoltre, b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gauci vs Malta,* gie deciz ukoll li, f'kaz simili bhal dan, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

28. Illi fis-dawl ta' dan, l-esponenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf minnhom subit, kif gie deciz mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta,* deciza fit-30 ta' Jannar,2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta,* deciza fil-11 ta' Dicembru,2018.

29. Illi l-kawza odjerna qed tigi limitata ghall-effetti taghha sal31 ta' Dicembru,2017, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirrizervaw id-dritt li jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord li jirregola l-kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018 u aktar ricenti tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iz-zmien tas-sena 2017, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jigu dikjarati ukoll li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

30. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u ghal dan il-ghan qed jigi anness affidavit tal-esponenti Noel Gatt (**Dok NG8).**

Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, kif ukoll ghal dawk kollha li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar,Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kirja *ope legis* lill-intimati Dimech tal-fond bin-numru 79, fi Triq Viani, Tas-Sliema, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom;

ii. Konsegwentament tiddikjara u tiddeciedi li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kerva viginti, gew vjolati, d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bin-numru 79, fi Triq Viani, Tas-Sliema u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk taghtiha r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz dikjarazzjoni li l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijet ta' Malta sabiex jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Ligi ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Ligi ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti[2] annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat[3], ippreżentata quddiem din il-Qorti fil-5 ta' Jannar 2022, li permezz taghha eccepixxa is-segwnti:

1. Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

2. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

[2] Fol. 8 sa 23
[3] Fol. 25 sa 29

3. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

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

5. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli.

Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement*".

8. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex

jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

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

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

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[4] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*"[5]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

14. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim

[4] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[5] Enfasi tal-esponent

tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[6] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B;

15. Illi l-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw 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;

16. Illi din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa'

[6] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent.

18. Illi fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tielet, raba' u hames talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

19. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti thoss illi ghandha tillikwida kumpens, l-esponenti jhoss illi l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-effetti tieghu fuq is-sidien. Dan

kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat ir-Risposta tal-intimati Philip Dimech u martu Michelina Dimech[7], ipprezentata fl-24 ta' Jannar 2022, li permezz taghha eccepew li:

1. Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandhom iwiegbu ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma ghamlu huma huwa li osservaw il-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

[7] Fol. 34 sa 35

3. Illi bla hsara ghas-suespost, jinghad li bl-emendi introdotti ma huwiex impossibli ghal sidien li jirriprendu lura l-fond billi hemm rimedji ordinarji disponibbli.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jigi rilevat li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

5. Illi l-esponenti qieghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

7. Illi finalment, l-esponenti ma ghandhomx jigu pregudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Ligi izda semplicment mxew mall-Ligi li ghadha fis-sehh.

8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat il-provi dokumentarji pprezentati mill-intimati Dimech.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub[8] tal-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilini taghhom fil-fond 79, Triq Viani, Sliema, minhabba fl-obbligu li kellhom, skond l-**art. 12(2)** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u qabel id-dhul fis-sehh tal-Atti XXVII tal-2018 u XXIV tal-2021, u z-zieda tal-**art. 12B** fl-istess ligi, li jgeddu dik l-kirja, b'kera kontrollat u li ma jeccedix il-minimu tal-kera stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili. Fid-dikjarazzjonijiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Ir-rikorrenti llimitaw ruhhom ghal dokumenti dwar it-titolu taghhom, u ghall-affidavit tar-rikorrent Noel Gatt[9]. Minn dawn il-provi[10], li ma kienux kontradetti u lanqas kontestati[11] mill-partijiet l-ohra fil-kawza b'kontroezamijiet jew provi kuntrarji, jirrizulta li:

[8] Ara sottomissjonijiet tar-rikorrenti, fol. 83 *et seq.;* tal-intimat Avukat tal-Istat, fol. 109 *et seq.* u tal-intimati Dimech, fol. 98 *et seq.*
[9] Dok. NG8, fol. 22 sa 23
[10] Fol. 7 *et seq.*
[11] Ma sarux kontroezamijiet u lanqas provi kuntrarji

(i) ir-rikorrenti huma successuri ta' Carmelo Borg u martu Maria Borg, li mietu rispettivament fil-5 ta' April 1968[12], u fit-30 ta' Novemrbu 1974[13];

(ii) fl-att tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tad-29 ta' Novembru 1974[14], li kien parti fih l-intimat Philip Dimech, jinghad li Carmelo Borg kien akkwista dan il-fond b'att tan-Nutar Edwin Pantalleresco tal-1 ta' Dicembru 1932, li pero' ma giex ezibit fl-atti. Mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Lanfranco[15], jirrizulta li t-titolu tar-rikorrenti mhux ta' proprjeta' shiha, imma ta' utile dominju temporanju, li beda fl-1 ta' Dicembru 1932, prezumibilment bl-att appena imsemmi, u liema koncessjoni enfitewtika kienet inghatat ghal 105 snin li jaghlqu fis-sena 2037. Ic-cens temporanju originali inghad li huwa ta' €1.49 fis-sena, pero' ma gew ezibiti ebda provi dokumentarji fir-rigward;

(iii) fl-istess att tad-29 ta' Novembru 1974, jinghad li l-wirt ta' Carmelo Borg ghadda ghand martu[16], li mbaghad halliet b'testment gidha kollu, lil omm ir-rikorrenti Josephine Gatt[17] fil-kwalita' ta' eredi unika;

(iv) Josephine Gatt mietet fl-10 ta' Jannar 1987[18], pero' ma gew prezentati ebda ricerki testamentarji, jew provi ohra dwar is-successjoni taghha u dwar il-hlas tat-taxxa fuq din it-trasmissjoni causa mortis favur ir-rikorrenti. Fir-Rikors promotur, ir-rikorrenti ppremettew li s-successjoni ta' ommhom hija regolata b'testment pubblikat min-Nutar Dottor Noel Fabri tat-22 ta' Gunju 1984[19];

(v) Carmelo Borg kien ikkonceda dan il-fond b'subenfitewsi temporanja ghal sbatax (17)-il sena, lil John Bosco Cordina, b'att tan-

[12] Fol. 8
[13] Fol. 9
[14] Ara fol. 21
[15] Fol. 46
[16] Fl-affidavit tieghu, ir-rikorrent Noel Gatt jghid li din is-successjoni sehhet b'testment pubbliku fl-atti tan-Nutar Bonello Du Puis tal-15 ta' Novembru 1967, ara fol. 22, para. 3
[17] Ara testment atti George Bonello Du Puis, 24.1.1971, fol. 10 sa 11
[18] Ara certifikat tal-mewt, fol. 12
[19] Ara premessa numru 5

Nutar Dottor George Bonello Du Puis tat-23 ta' Lulju 1963[20], bic-cens annwu u temporanju ta' LM14;

(vi) l-imsemmi John Bosco Cordina kien trasferixxa dik il-koncessjoni tieghu lil John Cuschieri b'att tal-istess Nutar tal-14 ta' Novembru 1966, li da parti tieghu, trasferixxa l-istess drittijiet lill-intimat Philip Dimech b'att tal-istess Nutar tad-9 ta' Awissu 1973[21]; u sussegwentement b'att tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tad-29 ta' Novembru 1973[22], l-armla Maria Borg kienet ipprorogat il-koncessjoni favur l-intimat Dimech sat-23 ta' Lulju 1997;

(vii) meta din il-koncessjoni subenfitewtika skadiet fit-23 ta' Lulju 1997, il-fond kienu jokkupawh l-intimati Dimech bhala r-residenza ordinarja taghhom, u ghalhekk sehhet favur taghhom il-konverzjoni f'kiri skond l-**art. 12(2)** tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(viii) meta bdew dawn il-proceduri, l-intimati Dimech kienu jhallsu kera fis-somma ta' €206.65 fis-sena.

3. Min-naha taghhom[23], l-intimati Philip u Michelina Dimech ikkonfermaw li dahlu jabitaw f'dan il-fond b'titolu ta' subenfitewsi, li kienu hadu minghand John Cuschieri, bl-att tan-Nutar Bonello Du Puis tad-9 ta' Awissu 1973. Ikkonfermaw ukoll li, meta dik il-koncessjoni skadiet fit-23 ta' Lulju 1997, huma baqghu jghixu fl-istess fond, fejn ilhom jabitaw mindu zzewgu fil-25 ta' Mejju 1974. Philip Dimech spjega li, meta dan il-fond safa fil-pussess taghhom, ma kienx fih il-bzonnijiet sanitarji bazici, u lanqas il-facilitajiet mehtiega biex irabbu lil uliedhom. Kien ghalhekk li kienu talbu, u nghataw mil-lokatrici ta' dakinhar, permess ghal estensjoni tal-ambjenti, u x-xoghlijet ghamluhom kollha spejjez taghhom. L-intimat Dimech qal ukoll li fis-sena 2010, il-kera gholiet ghal €185 fis-sena, u mbaghad baqghet toghla kull tlett snin sakemm issa jhallsu kera ta' €206.65 fis-sena. Zied jghid li r-rikorrenti ntavolaw proceduri ghaz-zieda fil-kera, li kellhom jigu decizi fis-27 ta' Gunju 2022 (Rik. Nru.

[20] Fol. 13 sa 16
[21] Fol. 17 sa 19
[22] Fol. 20 sa 21
[23] Ara affidavit ta' Philip Dimech, fol. 62 sa 63

679/2021NB). Minn verifika li ghamlet din il-Qorti, jirrizulta li hekk gara, u l-kera zdiedet ghal €4,400 fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza li ghaddiet f'gudikat minghajr ma sar appell minnha.[24]

Ikkunsidrat li:

4. Qabelxejn, u ghall-kjarezza tal-kunsiderazzjonijiet li ser isegwu, din il-Qorti tibda billi tippuntwalizza li l-ilment tar-rikorrenti huwa minnhom limitat fiz-zmien mill-24 ta' Lulju 1997 – meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika prorogata favur l-intimati – sal-31 ta' Dicembru 2017 – immedjatament qabel ma nghataw ir-rimedju ghall-awment fil-kera bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018, li dahhal l-**art. 12B**, kif kien originarjament, fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, aktar 'isfel tissejjah "l-Ordinanza"). Dik id-disposizzjoni thassret, u giet sostitwita bl-**art. 21** tal-Att XXIV tal-2021, pero' ma tnaqqas xejn mid-dritt tal-lokatur, f'kiri kontroll skond l-**art. 12(2)** tal-istess ligi, li jitlob awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond mikri, fis-suq miftuh. Effettivament, jirrizulta li r-rikorrenti pprosegwew dan ir-rimedju, u l-kera zdiedet ghal €4,400 (erbat elef u erba' mitt Ewro) fis-sena b'effett mis-27 ta' Gunju 2022. B'hekk, l-ilment tar-rikorrenti li ghandha quddiemha din il-Qorti, dwar ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom protetti bl-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** (inkluza fil-ligi taghna bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), qed isir u ser jitqies biss ghaz-zmien li ghadda bejn l-24 ta' Lulju 1997 u l-31 ta' Dicembru 2017.

Ikkunsidrat ukoll li:

5. Kemm l-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat[25], u anke dawk imqajjma mill-intimati Dimech, jirreferu ghall-mertu tal-ilmenti dwar ksur tad-drittijiet fundamentali. Minkejja dan, u qabel

[24] Din il-Qorti hadet konjizzjoni gudizzjarja tas-sentenza imsemmija, fin-nuqqas ta' produzzjoni taghha bi prova mill-partijiet.

[25] Ghalkemm fil-paragrafi 19 u 28 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu, l-Avukat tal-Istat jitratta superficjalment din il-karenza, jibqa' l-fatt li ma ta ebda eccezzjoni fir-rigward, u lanqas ghamel kontroezami lir-rikorrent Noel Gatt dwar il-karenzi msemmija minnu

tikkunsidra dak il-mertu, din il-Qorti trid tara jekk hijiex sodisfatta mill-jeddijiet proprjetarji fuq il-fond in kwistjoni 79, Triq Viani Sliema, pretizi mir-rikorrenti, u li allura jvestuhom bil-legittimita' attiva mehtiega biex jipprosegwu b'din l-azzjoni.

6. Sfortunatament, u kif qed jigri f'diversi procedimenti bhal dak odjern, ir-rikorrenti kienu ekonomici ghall-ahhar fil-provi li ressqu dwar it-titolu taghhom. Huwa minnu li, f'azzjoni bhal din, mhix mehtiega l-prova djabolika tal-jedd tar-rikorrent. Pero', ir-rikorrent jibqa' dejjem marbut bl-oneru li jipprova dak allegat minnu, tal-anqas sal-livell tal-bilanc ta' probabiltajiet, u bl-obbligu li jressaq l-ahjar prova (ara **art. 559** u **562**, Kap. 12).

7. Hekk, f'dan il-kaz, din il-Qorti kienet tistenna li r-rikorrenti tal-anqas jipproducu kopja tad-dokumenti kollha tat-titolu, partikolarment fejn dan ghadda b'successjoni, li semmew fil-premessi taghhom fl-att promotur, u li juru x'inhu effettivament dan it-titolu, u li llum qieghed ghandhom legittimament, bid-dikjarazzjonijiet appoziti ghal finijiet fiskali fejn dawn kienu mehtiega. B'mod partikolari, din il-Qorti tithasseb bin-nuqqas tar-rikorrenti li jressqu l-prova tat-titolu akkwistat mill-awtur taghhom Carmelo Borg bl-att tan-Nutar Pantallereso tal-1 ta' Dicembru 1932, li mir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku, mahtur minn din il-Qorti b'digriet tal-25 ta' Jannar, 2022 u li rrelata bil-miktub fl-1 ta' Marzu, 2022, rrizulta li ma kinetx il-proprjeta' shiha, imma jedd ta' utile dominju temporanju li jiskadi definittivament fi ftit snin ohra. Ir-rikorrenti naqsu wkoll li jipproducu l-prova tas-successjoni ta' ommhom favur taghhom, u li thallset it-taxxa fuq dik it-trasmissjoni. Dan in-nuqqas ta' prova huwa deplorabbli, ghaliex anke jekk ir-rikorrenti jkollhom il-konfort ta' gurisprudenza kostanti u cara li jidhrilhom li tghodd ukoll ghall-kaz taghhom fuq il-mertu, huwa kompitu taghhom li jippruvaw il-fatti allegati minnhom, u ma jistghux jistennew li l-Qorti taghlaq ghajnejha ghal nuqqasijiet f'dak ir-rigward. F'dan il-kaz, b'xorti tajba ghar-rikorrenti, u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni cara mill-intimati ghall-provi mressqa dwar it-titolu taghhom, din il-Qorti thoss li tista' toqghod fuq ir-rikonoxximent da parti tal-intimati Dimech dwar li r-rikorrenti huma l-lokaturi tal-fond in kwistjoni, u

wkoll fuq it-trapass ta' zmien minn mindu r-rikorrenti, bla ebda kontestazzjoni, jghidu li sehhew is-successjonijiet favur taghhom u ta' ommhom – ferm qabel Novembru 1993, u ghalhekk ma japplikax ir-rekwizit, sollevabbli *ex ufficio*, mehtieg skond l-**art. 63(4)** tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta) – sabiex tirritjeni li l-provi mressqa jsostnu d-dikjarazzjonijiet tat-titolu tar-rikorrenti, sal-livell tal-bilanc ta' probabiltajiet.

Ikkunsidrat ukoll li:

8. Fil-mertu, fir-rigward tal-lanjanza dwar il-ksur tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, m'ghandux ragun l-Avukat tal-Istat fid-difiza tieghu li dan id-dritt fundamentali tar-rikorrenti ma setax jkun vvjolat bl-Ordinanza, u b'mod partikolu bil-jedd ta' konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'kiri, introdott bl-Att XXIII tal-1979 biz-zieda tal-**art. 12** f'din il-ligi, ghaliex il-lokatur baqa' jzomm il-jeddijiet reali tieghu fuq il-proprjeta' mikrija.

9. Fi pronunzjament ricenti, f'cirkostanzi ta' fatt simili hafna, u rinfaccjata bl-istess difiza mqajjma mill-Avukat tal-Istat, din il-Qorti (diversament presjeduta), fis-sentenza **Tabib Dr Jacob Vella et vs Paul Magro et**[26], qalet hekk:

> *19. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-ilment tar-rikorrenti dwar ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'], mhuwiex proponibbli minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ...*
> *21. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:*
>
> *"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –*
> *(a)Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*

[26] 28.9.2022 (per Imh. L. Mintoff), f'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat ma appellax u ghalhekk dan il-bran ghadda f'gudikat, ara sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess ismijiet, 25.10.2023

(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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob 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."

22. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** *[24.06.2016].*
"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li filprattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija talproprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."
23. L-ilment prinċipali tar-rikorrent fil-proċeduri odjerni, huwa li jinsab imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu f'ċirkostanzi fejn qatt ma ngħata kumpens jew ħlas adegwat għal dan. Kienu bosta l-insenjamenti tal-Qrati tagħna li tul is-snin ikkristallizzaw l-prinċipju legali li biex ikun hemm interess jew dritt fi proprjetà, m'hemmx għalfejn din il-proprjetà tittieħed mill-pussess tas-sid,

imma kirjiet protetti jaqgħu fl-ambitu tal-applikazzjoni ta' dan id-dispost tal-liġi.[27]

10. Din il-Qorti tikkondividi ghal kollox dan ir-ragunament, u l-interpretazzjoni legali moghtija dwar l-applikabilita' tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni ghad-drittijiet tar-rikorrenti f'dan il-kaz, fid-dawl tal-kontrolli li kienu assoggettati ghalihom fir-relazzjoni taghhom mal-intimati okkupanti tal-fond mertu tal-kawza, u ghalhekk issib li t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ghandha tkun michuda.

11. Bil-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta l-illegalita' tal-kontrolli stipulati fl-**art. 12** tal-Ordinanza, bil-jedd ta' konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'kiri fil-kaz ta' residenza ordinarja ta' cittadin Malti, ghal zmien indefinit, u b'kera kontrollat, kif sussegwentement supplementati bid-disposizzjoni dwar kera minima u awmenti perjodici bl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili, qabel il-promulgazzjoni tal-Atti XXIII tal-2018 u XXIV tal-2021. B'mod partikolari, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontesta li, bit-thaddim ta' dawn id-disposizzjonijiet biex baqghet tipperdura l-okkupazzjoni mill-intimati Dimech tal-fond in kwistjoni, inkiser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, li jipprovdi hekk:

> 1.*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-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.*

12. Fis-sentenza **Hutten-Czapska v. Polonja**[28], li kienet tirrigwardja kontestazzjoni tal-protezzjoni li l-ligi Pollakka kienet

[27] Enfasi ta' din il-Qorti
[28] Applikazzjoni 35014/97, Grand Chamber, 19.6.2006

taghti lil kirjiet ta' fondi residenzjali, il-Qorti Ewropea segwiet il-gurisprudenza taghha dwar l-interpretazzjoni ta' dan l-artiklu, u qalet hekk:

> *"157. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see alsoBroniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V)"*

13. Kwantu imbaghad ghall-kwistjoni jekk l-intervent legislattiv, u l-applikabilita' tieghu fil-kaz odjern, jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minhabba nuqqas ta' proporzjonalita', fis-sentenza fuq citata **Hutten-Czapska v. Polonja**[29], il-Qorti Ewropea elenkat, u spjegat, il-principji generali li jridu jkunu sodisfatti f'kull kaz ta' ndhil mill-Istat fl-uzu ta' proprjeta' privata, biex dak l-indhil ma jiksirx dan id-dritt fundamentali:

> 162 The Court will consider the case in the light of the following principles:
>
> **(a) Principle of lawfulness**

[29] *supra*

163. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should 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, Broniowski, cited above, § 147, with further references).

(b) Principle of legitimate aim in the general interest

164. Any interference with the enjoyment of a right or freedom recognised by the Convention must pursue a legitimate aim. The principle of a "fair balance" inherent in Article 1 of Protocol No. 1 itself presupposes the existence of a general interest of the community. Moreover, the various rules incorporated in Article 1 are not distinct, in the sense of being unconnected, and the second and third rules are concerned only with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property (see Broniowski, cited above, § 148).

165. Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment as to the existence of a problem of public concern warranting measures to be applied in the sphere of the exercise of the right of property. Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a margin of appreciation.

166. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free-market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the

margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest **unless that judgment is manifestly without reasonable foundation**. These principles apply equally, if not a fortiori, to the measures adopted in the course of the fundamental reform of the country's political, legal and economic system in the transition from a totalitarian regime to a democratic State (see Mellacher and Others, cited above, § 45; Scollo v. Italy, 28 September 1995, § 27, Series A no. 315-C; Immobiliare Saffi, cited above, § 49; and, mutatis mutandis, James and Others, cited above, §§ 46-47, and Broniowski, cited above, § 149).

(c) Principle of a "fair balance"

167. Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be **a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights.** 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, 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

168. 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 for reducing 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, in an appropriate and consistent manner[30] (see Immobiliare Saffi, cited above, § 54, and Broniowski, cited above, § 151)"

14. Fil-kawza **Cassar v. Malta**[31], meta l-Qorti Ewropea applikat dawn il-principji ghal-Ordinanza, ghamlitha cara li:

"*what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see **Amato Gauci**, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see **Zammit and Attard Cassar**, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …*

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

…

[30] Enfasi tal-Qorti

[31] Applikazzjoni numru 50570/13, *Fourth Section*, 30.1.2018

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

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said ***after the passage of decades, during which the rent had remained the same*** *(as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually).* ***The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued*** *(see Anthony Aquilina, cited above, § 65)..”*[32]

[32] Enfasi ta' din il-Qorti

15. Stabbilita ghalhekk l-applikabilita' taz-zewg drittijiet fundamentali invokati mir-rikorrenti, f'dan il-kaz, huwa car li l-ammont nominali ta' kera li r-rikorrenti rcevew matul iz-zmien rilevanti minghand l-intimati Dimech, b'kera ghall-fond 79, Triq Viani, Sliema, u l-impediment legali li kellhom li jitolbu zidiet ulterjuri, pogga fuqhom piz sproporzjonat qawwi, konsistenti fid-differenza qawwija bejn il-kera li kienu qed jippercepixxu r-rikorrenti, u l-frottijiet li s-suq hieles kien kapaci jaghtihom minn dan l-istess fond, skond kif indikati mill-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco nominat minn din il-qorti kif gia inghad *supra*. Hekk, jirrizulta li filwaqt li r-rikorrenti kellhom jedd jircievu kera fis-somma ta' LM28 (ekwivalenti ghal €65.22) fis-sena wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika, u skond l-**art. 12(2)** tal-Kap. 158, b'effett mill-24 ta' Lulju 1997 sad-dhul fis-sehh tal-Att X tal-2009, il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq miftuh fl-istess zmien kien ivarja bejn €2861 u cirka €7000 fis-sena[33]. Meta mbaghad il-kera minima statutorja gholiet ghal €185 fis-sena, mill-1 ta' Jannar 2010 'il quddiem, sakemm waslet ghal ftit aktar minn €200 fis-sena fi tmiem iz-zmien rilevanti ghall-finijiet ta' din il-kawza, il-valur lokatizju tal-fond kien lahaq sploda ghal ftit aktar minn €9000 fis-sena[34].

16. Ghalhekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet impunjati fl-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158), u tal-Kodici Civili, li taw jedd lill-intimati Dimech ikomplu jokkupaw il-fond in kwistjoni, b'kera nominali li ma jipparaguna bl-ebda mod mal-kera percepibbli fis-suq miftuh, ir-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ghall-protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens [protett bl-**artikolu 37** tal-Kostituzzjoni ta' Malta) u ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti [protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea]. Ghal dan il-ksur, ghandu jaghmel tajjeb wahdu l-intimat Avukat tal-Istat, in rapprezentanza tal-Istat Malti.

---

[33] Ara tabella, fol. 48
[34] Ara tabella, fol. 48

17. Konsegwentement, l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-mertu, kontra dan l-ilment tar-rikorrenti, huma infondati, u ser ikunu michuda.

Ikkunsidrat ukoll li:

18. Determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom bit-thaddim tal-ligijiet ordinarji msemmija bejn l-24 ta' Lulju 1997 u l-31 ta' Dicembru 2017, din il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar ir-rimedji li ghandhom jinghataw ir-rikorrenti ghall-istess lezjoni. Skond it-talbiet taghhom, dawn ghandhom jikkonsistu (i) fid-dikjarazzjoni li l-operazzjonijiet tal-ligijiet vjolattivi jaghtu lok ghal tigdid awtomatiku, li jirrendiha impossibbli ghalihom biex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni, u li konsegwentement din il-Qorti ghandha tiddikjara li l-intimati Dimech ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-disposizzjonijiet vjolattivi biex jibqghu jokkupaw il-fond mertu tal-kawza; u (ii) fil-hlas ta' kumpens ghad-danni pekunjarji u mhux pekunjarji li sofrew b'rizultat tal-ksur.

19. M'ghandhomx ragun ir-rikorrenti fl-asserzjoni taghhom li d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza, fl-ghoti lill-intimati tal-jedd li jibqghu jokkupaw fil-fond in kwistjoni f'Ta' Sliema, jirrenduha mpossibbli ghalihom li jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond. L-**art. 20** tal-Att XXIV tal-2021 dahhal definizzjoni gdida ta' *"kerrej"* fl-Ordinanza, fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, li tapplika wkoll ghall-finijiet tas-subartikolu (2) tal-**art. 12** tal-istess Ordinanza. B'din it-tifsira gdida, gie eliminat il-jedd ta' successjoni favur id-dixxendenti, li kien jirrikorri fit-tifsira mhassra, u thalla biss il-jedd ta' successjoni favur l-armel jew l-armla, jew l-ahwa.[35] F'dan il-kaz, l-unici okkupanti tal-fond jirrizulta wli huma l-intimati, mizzewgin Dimech, li ghandhom aktar minn 75 sena, u ghalhekk il-kiri kontrollat li jgawdu fuq dan il-fond ser jispicca *ex lege* mal-mewt tas-superstiti fosthom.

[35] Ara tifsira ta' *"kerrej"* fl-**art. 2** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u>, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

20. Dan l-istat legali[36], ghalhekk, fic-cirkostanzi fattwali tal-kaz, u fil-kuntest ukoll li r-rikorrenti nfushom ma ressqux lanjanzi fuq it-thaddim ta' dawn il-ligijiet ordinarji llum, wara d-dhul fis-sehh tal-**art. 12B** fl-Ordinanza, jaghtu raguni lil din il-Qorti sabiex ma ssib xejn hazin filli l-intimati Dimech ikomplu jokkupaw il-fond 79, Triq Viani, Sliema, ghal skop residenzjali, b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet fl-Ordinanza u fil-ligi generali, kif applikabbli ghall-kirja taghhom illum.

21. Konsegwentement, ma hemmx lok ghal dawn id-dikjarazzjonijiet kif mitluba mir-rikorrenti, u l-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talbiet taghhom.

22. Kwantu ghar-rimedju fil-forma ta' hlas ta' kumpens mitlub mir-rikorrenti, din il-Qorti ssib li dawn effettivament sofrew telf, kemm pekunjarju u anke mhux pekunjarju, b'rizultat tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom misjub f'dan il-kaz, kif imfisser aktar 'il fuq.

23. Irrizulta mir-Relazzjoni Teknika tal-Perit Michael Lanfranco, liema prova ma kienitx kontestata fis-sostanza taghha, jew kuntrarjata bi provi ohra, li l-kera annwali percepibbli fis-suq miftuh minn dan il-fond f'Ta' Sliema, kienet tammonta ghal €2861 fis-sena 1997, €3828 fis-sena 2002, €6894 fis-sena 2007, €6229 fis-sena 2012 u €9056 fis-sena 2017. Min-naha 'l ohra, jirrizulta li r-rikorrenti kellhom jedd jircievu kera fis-somma ta' LM28 (€65.22) fis-sena bejn is-snin 1997 u 2009, is-sentejn inkluzi, u mbaghad bir-rata ta' €185 fis-sena sas-sena 2012, €197 fis-sena ghas-snin 2013 sa 2015, u €208 fis-sena ghas-snin 2016 u 2017.[37]

24. Kuntrarjament ghal dak argumentat mir-rikorrenti fis-sottomisjonijiet taghhom[38], u kif tajjeb argumenta l-Avukat tal-Istat,

---

[36] Indirettament rikonoxxut mir-rikorrenti f'paragrafu 40 tas-sottomissjonijiet taghhom, fol. 95, ghalkemm it-talba hemm maghmula mhix mehtiega billi l-ligi hija cara u ghandha tigi applikata fil-mument rilevanti

[37] Fin-nuqqas ta' prova, din il-Qorti addottat il-kalkolu fl-awmenti perjodici skond l-**art. 1531C** tal-Kodici Civili, kalkolat ghall-eqreb Ewro shih

[38] Fol. 87 sa 92

il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali[39], f'dan ir-rigward, segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, partikolarment il-kriterji bil-kalkolu maghmul fis-sentenza **Cauchi v. Malta**[40]:

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

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation

[39] Fol. 115 sa 117
[40] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

(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)."

25. Fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et**[41], fost bosta ohrajn, il-Qorti Kostituzzjonali spjegat dan li gej:

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

[41] Rik. Nru. 62/20/1, 30.3.2022

26. Applikati ghall-kaz in ezami, dawn il-principji jfissru li r-rikorrenti haqqhom jircievu minghand l-Istat kumpens pekunjarju fis-somma ta' €58,135.10[42] (tmienja u hamsin elf mija u hamsa u tletin Ewro u ghaxar centezmi).

27. Kwantu ghad-danni mhux pekunjarji, kif argumentat mir-rikorrenti[43], huwa stabbilit, li f'dan ir-rigward iz-zmien li ghandu jitqies fil-komputazzjoni tar-rimedju huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi, tal-fond mikri, u li matulu tinstab li sehhet il-vjolazzjoni.[44] F'dan il-kaz, iz-zmien rilevanti huwa bejn is-snin 1997 u 2017[45], u ghalhekk din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji ghandhom jinghataw lir-rikorrenti ghal medda ta' ghoxrin (20) sena. Bir-rata adoperata f'diversi gudikati, il-kumpens ghad-danni non-pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti bil-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif hawn deciz jammonta ghal €10,000 (ghaxart elef Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fic-cirkostanzi pruvati.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, u tal-intimati konjugi Dimech, billi:

1. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati Dimech safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tichadhom ghall-bqija;
2. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deciz, u tilqaghhom biss ghall-bqija;
3. Konsegwentement:
(i) tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti;
(ii) tilqa' l-ewwel parti tat-tieni talba taghhom u tiddikjara li, ghaz-zmien li ghadda bejn l-24 ta' Lulju 1997 u l-31 ta' Dicembru 2017, ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-

[42] (€108,116 rapprezentanti l-kera shih percepibbli fis-suq miftuh bejn 1997 u 2017] x 70%) x 80% - [€2409.86 rapprezentanti l-kera shih percepibbli skond il-ligi bejn 1997 u 2017]
[43] Ara paragrafi 35 u 36 tas-sottomissjonijiet taghhom, fol. 93
[44] Ara fost ohrajn **Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023 u **Maria Rosa Buttigieg vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023
[45] Mhux illum kif argumentat mir-rikorrenti f'paragrafu 36 tas-sottomissjonijiet taghhom, fol. 93

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bit-thaddim tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Kodici Civili, ghall-kirja tal-fond 79, Triq Viani, Sliema, favur l-intimati Dimech, pero' tichadha ghall-bqija;

(iii) tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti;

(iv) tilqa' l-bqija tat-talbiet safejn dawn huma diretti biex din il-Qorti taghti rimedju fil-forma ta' kumpens monetarju, u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €58,135.10 (tmienja u hamsin elf mija u hamsa u tletin Ewro u ghaxar centezmi), u l-kumpens ghad-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €10,000 (ghaxart elef Ewro), u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilhom fl-ammont ta' €68,135.10 (tmienja u sittin elf mija u hamsa u tletin Ewro u ghaxar centezmi), bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat.

4. Billi r-rikorrenti ressqu talbiet guridikament insostenibbli, l-ispejjez ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejnhom u l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur