



QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgha 19 ta' Jannar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 76/2021 MH

Numru:

Samuel Attard, David Attard, Ruth Falzon u Sarah Darmanin

vs

Avukat tal-Istat, Julian Borg u Grace Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-12 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu gie premess u mitlub -

- 1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond bl-isem 'Mary', Labour Road, Zabbar li missierhom l-mejjet Dottor Carmel Attard akkwista minghand*

Norman Huston Newyon permezz ta' kuntratt t' akkwist datat 24 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin;

2. *Illi Dottor Carmel Attard miet nhar 27 ta' Frar 1987 u skond l-aħħar testment magħmul minnu is-successjoni tieghu giet regolata mit-testment unica charta fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela datat 15 ta' Mejju 1963 hawn Anness bhala **Dokument A** li permezz tieghu huwa nnomina lill-martu Doris Attard bhala l-usufruttwarja tal-gid kollu tieghu filwaqt illi nnomina lit-tfal tieghu bhala l-eredi universali;*
3. *Illi omm l-esponenti Maria Dolores sive Doris Attard mietet nhar 12 ta' Jannar 2004 u s-successjoni tagħha giet regolata permezz ta' zewgt (2) testmenti wiehed fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras datat 7 ta' Gunju 1988 hawn Anness bhala **Dokument B** u testment addizzjonali fl-atti tan-Nutar Dottor Rossella Sciberras datat 13 t' Ottubru 1993 hawn Anness bhala **Dokument C** li permezz tagħhom hija nnominat l-erbgha ulieda ossija l-esponenti bhala l-eredi universali tagħha; u dan kif jidher ukoll mid-dikjarazzjoni Causa Mortis fl-Att tan-Nutar Dottor Rosella Soler datata 7 ta' Lulju 2004 hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument D**.*
4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri għal ghexieren ta' snin u cioe mis-sena 1986 lil intimati tant illi kien mikri minghand missier l-esponenti, l-mejjet Dottor Carmelo Attard lill-intimati Julian Borg u martu Grace Borg u dan għal kera fl-ammont ta' disgha u disghin Lira Maltin (Lm 99) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;*
5. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat u dan skont certifikat hawn Anness u mmarkata bhala **Dokument E**.*
6. *Illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, għal darba l-fond kien fond dekontrollat dan ma kienx soġġett għar-rekwizizzjoni u għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, biex b'hekk wara t-terminu lokatizju, r-rikorrenti ma setawx jitterminaw il-lokazzjoni kif u meta jridu a tenur tal-liġi.*
7. *Illi l-introduzzjoni ta' dawn id-disposizzjonijiet ossia tal-Att XXIII tal- 1979, din il-fakolta' mogħtija lilhom mil-liġi ittiegħditilhom stante li l-intimati bhala ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ingħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni anke fil-perijodu tar-rilokazzjoni, b'żieda fil-kera li ma seta' qatt jeċċedi d-doppju darba kull hmistax-il sena.*
8. *Illi l-valur lokatizju tal-fond sia fit-terminazzjoni kontrattwali u ukoll illum huwa ferm oghla minn dak li l-intimati qed ihallsu a tenur tad-*

disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009;

9. *Illi l-fond in kwistjoni jinsab fil-qalba ta' Haz-Zabbar u ghalhekk ghandu potenzjal bil-ligijiet u r-regolamenti tal-izvillup tal-llum;*
10. *Illi minhabba li din l-kirja hija soggetta ghar-restrizzjonijiet stipulati msemmija, l-esponenti jinsabu mcahda mid-dritt li jircievu Kumpens adegwat minghand l-intimati ghat-tgawdija ta' hwejjighom u sakemm tibqa fis-sehh l-istess Ligi ma hemmx proporzjoni bejn id-drittijiet ta' sid u dawk tal-inkwilin.*
11. *Illi l-esponenti gew spossessati mid-dritt tal-uzu tal-propjeta taghhom ghal ghaxieren ta' snin b'hekk huma soggetti ghal relazzjoni mal-intimati li hija wahda ghal perjodu indefinit u b'hekk huwa evidenti illi intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dak tas-sidien.*
12. *Illi l-esponenti effettivament huma mcahhda milli jitterminaw l-istess kirja sabiex jircievu kirja gusta skont l-valur u dan bl-introduzzjoni ta' din il-Ligi;*
13. *Illi l-intimati qed ihallsu kera mizera ta' € 230.64 fis-sena meta il-valur lokatizju huwa ferm aktra min dak li qed jigi mhallas;*
14. *Illi l-ammont ferm baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-propjeta' zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq l-esponenti;*
15. *Illi l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet kollha kontra l-esponenti a favur l-intimati jimponu piz eccessiv, minghajr ebda bilanc legittimu. Illi l-esponenti l-anqas ma ghandhom rimdeju effettiv ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma impediti milli jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum.*
16. *Illi ghalhekk fic-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz, ir-restrizzjonijiet kollha imposti kontra l-esponenti u ghal vantagg uniku tal-intimati huma ghal kollox spoporzjonati, u jifgħu l-piz kollu fuq l-esponenti. Illi di piu' dan il-piz ilhom igorruh l-esponenti ghal ghaxieren ta' snin li agevola biss lill-intimati li ilhom fit-tgawdija ta' dan il-fond ghal dawn is-snin kollha f'kirja ferm inqas minn dak li ggib fis-suq;*
17. *Illi ghalhekk l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fil-Ligi ghal fond urban bl-isem 'Mary' gewwa Labour Road, Zabbar jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-*

possedimenti tagħhom, smiegh xieraq, rimedju effettiv u protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-Artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikoli 6, 13 u 14, u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha:

[a] Tiddikjara u tiddeciedi li l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emdat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjoni tal-Ligijiet vigenti għal fond urban bl-isem 'Mary' ġewwa Labour Road, Zabbar qed jilledu id-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif inghad, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali u b'hekk għar ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta dan ir-rikors l-esponenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq fis sitwazzjoni;

[b] Tiddikjara u tiddeciedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b' konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 għal vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u dan atlli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-Sid u dawk tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli a tenur tal-Ligijiet vigenti ma tirriflettix il-valur tas-suq u lanqas il valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni ukoll ai termini tal-Ligi;

[c] Tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti ai temrini tal-Ligi;

[d] Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, ihallas l-kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv;

Bl-ispejjez kontra l-intimati min issa ingunti in subizzjoni,

Rat ir-risposta tal-intimati Julian Borg u Grace Borg tat-12 t'April 2021¹ li permezz tagħha tressqu s-segwenți eċċezzjonijiet –

- 1. Illi I-esponenti ma humiex il-legittimu kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti u dana peress illi I-esponenti ma humiex in-ness jew b'xi mod jahtu jew huma responsabbli ghal-legislar attiv li jirregola r-relazzjoni ta' bejnhom u r-rikorrenti; izda huma biss inkwilini gewwa fond moghti lilhom skont il-ligi li ghadha in vigore sal-llum;*
- 2. Illi fin-nuqqas li I-esponenti jigu rilaxxati mill-osservanza ta' dan il-gudizzju allura jsegwi li t-talbiet ghandhom fl-intier jigu michudha fil-konfront tal-esponenti u dana peress illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu jolqtu I-esponenti bhala inkwilini tal-fond mertu tal-kawza;*
- 3. Illi fil-mertu, I-esponenti dejjem hallsu I-kirja dovuta minnhom skont il-ligi, huma jgawdu din il-kirja skont il-ligi; u ai fini tal-ewwel (1) talba fejn qieghed jintalab rimedju li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni, certament li dan ma ghandux jirrifletti fi zgumbrament tal-esponenti u dana anki tenut kont il-fatt li rrikorrenti ghandhom rimedji ohrajn li jistghu jigu akkordati lilhom li huma inqas ta' detriment ghal-esponenti minn zgumbrament u anki c-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, speċjalment I-mezzi tal-esponenti u c-cirkostanzi tal-kaz;*
- 4. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost u fil-meritu, ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-izgumbrament tal-esponenti u dan kemm ghaliex m'huwiex ilkompitu ta' din l-Onorabbli Qorti illi titratta u tiddeciedi tali talba, kemm ghaliex, kif gja' inghad, kwalsiasi rimedju spettanti lill-istess rikorrenti jista' jinghata biss mill-Gvern ta' Malta u mhux mill-esponent, ossija mic-cittadin. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, I-esponenti m' ghandux ibati l-ebda spejjez in konnessjoni ma'*

¹ Fol 23 et seq

dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistawx ikunu kkundannati talli ottemperaw ruhhom ma' ordni legittima tal-istat.

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet ghandhom jigu michuda peress illi l-istat ghandu dritt illi jintroduci legizlazzjoni biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' ghall-ghanijiet xierqa fl-interess generali u l-esponenti jgawdu l-propjeta mertu tal-kawza ai termini tal-ligjiet li ghamel l-istat u bi dritt u mhux b'titolu abbusiv u llegali u dan kif ha jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*
6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-premess dwar it-talba mmarkata (b) (c) u (d) dawn ma ghandhomx jintlaqghu fil-konfront tal-esponenti peress li huma m'humieq responsabbli ghal kwalunwke kumpens li jista' talvolta jkun dovut lir-rikorreni ghaliex huma dejjem agixxew fil-parametri tal-ligi u mhumieq il-legittimu kontraditturi tat-talbiet tar-rikorreni;*
7. *Illi l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;*

GHALDAQSTANT fid-dawl ta' dan kollu, l-esponenti umilment jitlobu lil din l-Onorabbli Qorti joghgha tichad it-talbiet kollha tar-rikorreni bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tas-16 t'April 2021² li permezz tagħha tressqu s-segweni eċċezzjonijiet –

Illi l-lanzjanza tal-rikorreni hija fis-sens illi qieghdin jigu vjolati d-drittijiet ghat-tgwadija tal-propjeta' taghhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

² Fol 31 et seq

1. *Illi l-esponent qiegħed jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-ragunijiet segwenti;*
2. *Illi jingħad illi m'huwiex minnu illi l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ždiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jgeddidx il-kirja;*
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 forżuz tal-proprietà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forżuz jew obligatorju, persuna trid tigi žvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprietà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprietà; tali žvestment ma sarx, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdha tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruhha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprietà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jigi miċħud;*
4. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-popjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
5. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie 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 tenancy agreement”.

6. *Fil-fehma tal-esponent mizuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux legittimu jew mhux fl-interess ġenerali.*
7. *Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*
8. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet legittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi nostrana tid-disponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jithalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat għandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumieq misthoqqa;*
9. *Illi anke jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw illi huma qiegħdin igorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qiegħdin jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-htiega u l-legittimità ta' miżura msemmija fl-artikolu 5 biex imbghad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*
10. *Illi subordinatament u mingħajr hsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevati li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X*

tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrent il-kera fis-sena m'hijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minhabba ndhil fit-tgwadija ta' gidu, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

11. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalità wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'hijiex perpetwa;

12. Illi l-legislatur introduca ukoll l-artikolu 12B. Din il-ligi teziġi illi 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' hames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti jistgħu jerggħu jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terga' toghla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-ligi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jipprezenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minhabba 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;

13. Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minhabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-legislatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfattli;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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 odjerni³.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sidien tal-fond bl-isem 'Mary', Labour Road, Żabbar jallegaw li nkisruluhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet vigenti. Huma qed jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, appartu eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespingu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

³ Fol 59 et seq

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti David Attard u Samuel Attard** xehdu u fost ohrajn taw dettalji dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u spjegaw ukoll ir-raġunijiet li wassluhom sabiex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna;

2. Il-fond kien ġie mikri minn missier ir-rikorrenti lill-intimati konjuġi Borg sa mill-1986 taht diversi termini u kundizzjonijiet fosthom il-hlas ta' circa €230.60 (Lm99) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

3. 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 fit-12 t'April 2022⁴. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq hieles kull hames snin fil-perjodu bejn l-1986 u l-2021.

Waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru 2022⁵ il-partijiet iddikjaraw li ma kienx hemm hteġa ta' eskussjoni tal-perit Borg Costanzi.

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

“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet 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

⁴ Fol 59 et seq

⁵ Fol 77

ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et** **deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**⁶ -

“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 obligata 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 leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwament 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 legger jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu 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).*

⁶ Rik 988/08

*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, irragonevoli” – (“**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 legġer 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 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 ukoll fid-dawl tal-fatt li hadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmija.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati **Julian u Grace Borg** huma mhumiex legittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jgħorr ir-responsabbiltà' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, peress li l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimati huma nkwilini, il-konsegwenzi ta' tali proċeduri fl-eventwalita' li jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrenti jistgħu jaffettwaw direttament lill-istess intimati. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw ir-“rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni” nkluż iżda mhux limitat għall-kumpens u danni mill-Istat. Konsegwentement dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex l-intimati nkwilini jkunu parti mill-kawża u jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom *qua* nkwilini residenti fil-fond.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

*“Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et.** Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

“Illi l-Qorti tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-legittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

*Fil-każ fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et** (Kost. 7 ta` Diċembru 1990) gie ribadit li :*

“F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-legittimi kontradditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkompreni dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tingala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.”

*Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et.** (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

*Proprju f'kazijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et** (22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irritereniet hekk:*

*"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assicurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkun partecipi fih, kif ukoll jiġi rispettati il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App. C. **Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jiffirma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu partecipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom”

*Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet **Sam Bradshaw et v l-AG et.** (6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-

*rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-kazin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa legittimi kuntraditturi." (ara wkoll **Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru -Q.K. 31 ta` Jannar 2014).***

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet vigenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa legittimu kuntradittur."

Ċ. MERTU

Fl-ewwel talba l-Qorti qed tiġi mitluba tiddikjara li b`riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti nkisrullhom u għadhom qegħdin jinkisrullhom

id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'. Huma jibbażaw din it-talba fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 5 tal-Kap 158 jipprovdi hekk -

“5.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta’ dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta’ abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun registrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3.

(2) Meta fit-tmiem ta’ kirja ta’ dar ta’ abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort’oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu.

(3) Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:

(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta’ dar ta’ abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f’xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontral-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet godda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista’ biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista’ biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b’rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnataminn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun

għamel hafna hsara fid-dar, jew għax xort'ohra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħta, jew għax ikun uza l-fond xort'ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jithallas taht l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jizdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tigdid u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena li tigi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jithallas minnufih qabel dak it-tigdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jizdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tigdid ta' kirjata' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Registru tal-Bord, ċertifikat, iffirmit minn arkitett uinginier ċivili u li jkun aċċettat bhala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun gie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

(4) Id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun giet imġedda kif provdut fis-subartikolu(3) jew taht l-artikolu 12(3), jew tkun saret taht is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-ligi li sid il-kera ta' xi dar bhal dik jitlob minghand xi ċittadin ta' Malta, taht kirja li ssir wara, kera li jkunogħla mill-ammont li kien ikollu jithallas bhala kerakieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewweldarba hekk giet imġedda jew tkun hekk saret,

baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jithallas ikun jista' jingabar lura minghand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera lijkun sugġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemmil-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sewjekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issir sugġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jithallas dwar dik il-kirja għandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas rata li għandha tithallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull ammont li jithallas żejjed jista' jingabar lura minghand sid il-kera.

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunresponsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja matkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara –

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-egħluq ta' sitt xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirjagħandha tidistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollujedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b'effett minn metajgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollujedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallasbiss il-kera miftiehem dwar id-dar;

(iii) (revokat bl-Att XVIII. 2004 115.);

(iv) il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatismutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta'abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara l-imsemmija data, id-disposizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.”

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk –

“(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittiehed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak itteħid ta' pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) li tizgura lil kull parti fi proċeduri f' dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni b'hal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f' Malta:

Iżda f'kazijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhiru xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitharsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obligatorju; u f'kull każ b'hal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jithallas skont hekk.

(2) Ebda haġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew hdim ta' xi liġi safejn tipprovd i għat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –

(a) bi hlas ta' xi taxa, rata jew drittijiet;

(b) b'hal penali għal, jew b'hal konsegwenza ta', ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta' htija ta' reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta' tneħħija tal-proprjetà barra minn jew għewwa Malta bi ksur ta' xi liġi;

(d) b'hal tehid ta' kampjun għall-finijiet ta' xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f'animal meta jiġi misjub f'art haddiehor jew mitluf;

(f) b'hal incidental għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, plegġ jew kuntratt iehor;

(g) b'hal l-għoti jew l-amministrazzjoni ta' proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta' persuni dikjarati falluti b'sentenza jew xort'oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta' moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta' stralc jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minhabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar ilpreskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwizittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot legħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda haġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għatteħid ta` pussess obligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik ilproprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi legislatura f`Malta.”

Fid-dawl tal-ġurisprudenza kostanti in materja, l-Qorti tqis li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern għax il-Kap 158 daħal fis-seħħ fl-10 t'April 1959 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont dak li jipprovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.**

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

“Ebda haġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f` dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittiehed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittiehed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni.”

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deciz fit-30 ta' Ġunju 2020 –

“Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet għaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f'dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-dispozzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minhabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugh propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-dispozzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

*Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et** (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-*

“L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża “Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et” (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża “Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet” fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f’Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubbju wkoll li l-imsemmija liġi giet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprijazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġeww imhaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti

ma tarax li dan huwa l-kaz, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-dispożizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li giet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88.”

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taht xi wiehed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-legislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-legislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` židiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-legislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taht il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taht l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-

proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jzidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistharreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta.”

B'analogija, dawn il-kunsiderazzjonijiet japplikaw ukoll għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kunsiderazzjonijiet il-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha.

Sejrin għalhekk jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru tlieta tal-Avukat tal-Istat marbuta ma' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni.

b. Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

“Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-dispożizzjonijiet 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 pjeni.”.*

L-intimat Avukat tal-Istat, **fl-eċċezzjonijiet enumerati minn erbgha sa hdax** jargumenta 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 158 u tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jiproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jzommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b`mod ġenerali.

Il-Qorti tirreferi għall-każ **Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-14 ta’ Diċembru 2018** fejn ingħad hekk fir-rigward ta’ lment kostituzzjonali rigwardanti l-artikolu 5 tal-Kap 158 -

“18. Huwa paċifiku ormai li, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta’ kuntratt ta’ kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` ta-individwu skont l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkonsidrat taħt it-tieni paragrafu ta’ dak l-artikolu. Izda sabiex l-indh̄il tal-Istat ikun jaqa’ taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indh̄il ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilhaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju s̄ih̄ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħhitx leżjoni jew le:

“56. 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 *Amato Gauci*, cited above, §57). 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).

19. L-ewwel Qorti wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq il-provi akkwiziti sabet li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-

artikolu preċitat stante l-indhġil sostanzjali da parti tal-Istat fit-tgawdija ta' dik il-proprjeta` mir-rikorrenti bi żbilanċ enormi bejn l-interessi ta' din tal-aħħar u l-interess pubbliku fid-dawl tal-korrispettiv li qed tipperċepixxi r-rikorrenti bil-miżuri legiŝlattiv i mhux wieħed xieraq u huwa inadegwat fiċ-ċirkostanzi.

20. L-intimat l-Avukat Ġenerali jelenka seba' fatturi oħra li l-ewwel Qorti fil-fehma tiegħu kellha tqies meta applikat il-prinċipju ta' proporzjonalita` fid-deċiżjoni tagħha. Diġa` sar riassunt ta' dawn il-fatturi aktar 'il fuq f'din is-sentenza u l-Qorti ser tgħaddi biex tikkonsidrahom wieħed wieħed:

21. [i] Hu jissottometti li fejn hemm għan legittimu meħud fl-interess ġenerali l-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur fuq is-suq. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li, għalkemm dan hu minnu abbażi ta' prinċipju ġenerali, fil-każ odjern l-ewwel Qorti qieset sew il-fatt li m'hemm l-ebda proporzjonalita` bejn l-interessi tar-rikorrenti appellata u l-interess ġenerali għal akkomodazzjoni soċjali, u hawn il-Qorti, filwaqt li tagħmel riferenza għall-paragrafu 43.0 u dawk sussegwenti, jiġifieri 43.1 sa 43.7 tas-sentenza appellata, tikkonsidra li saħansitra l-ewwel Qorti għamlet paragun tal-valur lokatizzju fuq is-suq mal-kera li qegħdha tirċievi r-rikorrenti appellati u waslet għall-konkluzjoni korretta li din qegħdha terfa' piż ferm akbar minn dak tal-intimati.

22. Huwa paċifiku wkoll li d-dritt tal-Istat mhux assolut u għandu jitqies mhux biss li s-sid qed jiġi miċħud mill-godiment tal-proprjeta` tiegħu iżda wkoll u aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizzju tal-lum ma jistax ma jittieħidx in konsiderazzjoni sabiex wieħed jasal għal konkluzjoni jekk hemmx effettivament leżjoni u f'każ li hekk jirriżulta allura l-gravita` ta' dik il-leżjoni. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-każ riċenti fl-ismijiet *Bradshaw and Others v. Malta* meta qieset li ukoll meħud in konsiderazzjoni li l-valur ippreżentat mis-sidien kien pjuttost għoli, il-kera li

dawn kienu jirċievu ma setgħetx titqies bħala waħda proporzjonalment aċċettabbli:

...Indeed, contrary to the Government’s assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to “rents charged to commercial entities or to Maltese persons” which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants’ valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate”.

23. [ii] *L-intimat jissottometti wkoll li l-kriterji li fuqhom kienet tinħadem iż-żieda fil-kera għandhom jitqiesu bħala tajbin u oġġettivi ġa ladarba ma kienx hemm prova li turi l-kuntrarju. Din il-Qorti tissenjala li r-riżultat li jagħtu dawn il-kriterji, almenu fil-każ odjern, ma jwasslux għal kumpens xieraq meta wieħed iqies id-differenza eżagerata bejn il-valur lokatizzju tal-lum u l-kera li tirċievi r-rikorrenti appellata skont dawk il-kriterji.*

24. [iii] *Jgħid li l-emendi fil-liġi pprovdeu għal aġġustament fil-kera li kienet tirrifletti aktar r-realtajiet tal-lum. Din il-Qorti tosserva li, in vista tal-valur lokatizzju mogħti fir-rapport tal-perit tekniku, dan ma jistax ikun il-każ meta l-kera preżenti tirrappreżenta biss 5% tal-valur lokatizzju attwali.”*

Imbagħad ingħad hekk fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta’ Settembru 2017** li fih saret referenza

ampja għal ġurisprudenza in materja, inkluż id-dispożizzjonijiet tal-ligi mertu tal-kawża odjerna fosthom-

“1. Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et (Rik Nru 33/2010 AE) – 18 ta` Settembru 2012

Wara li kien citat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixhūt fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setgħux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa` giet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deciz fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:

i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf fkontroll tal-użu tal-proprjeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien “a legitimate social policy”.

Il-qorti osservat:

“Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.”.

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;

*“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).” (Ara wkoll *C.M. v Franza* deciza fis-26 ta` Gunju 2011).*

iv. Il-keru li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` keru,
“Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.”. Fil-kaz taghna

b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488...

v. Meqjus il-kera baxxa, l-incertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tieghu, il-possibilita` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-ligi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed gie mqieghed fuq is-sid; “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.”. Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija “...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.”. Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

vi. Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu “.....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.”.

vii. Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-ligi thassru għall-kuntratti li saru wara l-1995; “..... a decision which fell within

the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tinghatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Ġunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tinghata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deċiż fit-12 ta` Ġunju 2012:-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Ovjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-

ġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qradi lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li johroġ minn dik is-sentenza.

Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragonat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-keru kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaž-żmenijiet tal-lum.

(.....)

Ġialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. Għall-ħlas ta` keru baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar keru li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegh mill-proprjeta` tagħhom.

ii. Għall-awment ta` keru kull ħmistax-il sena biss;

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-keru, ċjoe bażat biss fuq l-inċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-keru li kien jithallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;

iv. *Għal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.*

v. *Għal stat ta` incertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Incertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina giet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.*

vi. *Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` hwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixhūt kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.”*

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

Fid-deċiżjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti għal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens għal €15,000.

(.....)

4. Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et (Rik Nru 72/14 AE)

Kien deċiż fl-ewwel istanza li minkejja l-emendi bl-Att X tal-2010 fejn il-kera bħal dik mertu tal-kawża kienet saret rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull

ħmistax-il sena, xorta waħda ma kien hemm bilanċ xieraq bejn l-interess ġenerali u dak privat tas-sid. Inġhad:

“Hu evidenti li f’dan il-każ il-liġi qegħda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss a minimal profit (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-każ Amato Gauci v. Malta 47045/2006 tal-15 ta’ Diċembru 2009). Dan m’huwiex biżżejjed biex ikun hemm bilanċ xieraq. Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m’hiġiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-inċi ta’ inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għal finijiet ta’ kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalita’ fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu.

Apparti l-kera hemm fatturi oħra li juru li ma nżammx il-bilanċ xieraq. Hekk per eżempju sid il-kera jista’ jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-każijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Teżisti wkoll inċertezza meta sid il-kera ser ikun jista’ jieħu l-fond taħt il-kontroll tiegħu. Il-probabilita’ hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot ħafna li l-konjuġi Mifsud jitolqu minn jeddhom mid-dar oġġett ta’ dawn il-proċeduri. F’dan ir-rigward hemm stat ta’ inċertezza totali ġialadarba l-liġi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta’ għandha tibqa’ titgawda b’kirja. Sallum diġa’ għaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m’għandha l-ebda ħjiel meta ser tieħu lura ħwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta’ kerrej tinkludi wkoll ulied u ħut il-kerrej mhux miżżewwgin li jkunu jgħixu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu (ara Artikolu 2). Fil-każ in eżami l-konjuġi Mifsud għandhom tifla li tgħix magħhom. Claudia Mifsud xehedet li riċentement xtrat appartament ġewwa s-Swatar bħala investiment (102). B’daqshekk ma jfissirx li fil-każ in eżami m’hemmx il-possibilita’ li tibqa’ tgħix magħhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-liġi. Mela l-liġi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin iżda wkoll lil terzi.

Hekk ukoll fis-sentenza Albert Cassar et vs Onor`Prim`Ministru et, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

“[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta` lokazzjoni jikkostitwixxi ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot “forced landlord-tenant relationship” għal żmien indefenit, b`mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi”.

...Hu fatt li mill-provi rriżulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jirċievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rriżultax li għandhom xi ntrojtu ieħor. Li tnejn min-nies iġixu bil-pensjoni tar-raġel li jirċievi mingħand il-Gvern ma tippermettix hajja ta` lussu.... M`hemmx dubju li l-Gvern għandu dmir li jipprovdi għal nies fil-bżonn, iżda żgur mhux billi jitfa` l-piż kollu fuq sid il-kera. Ir-realta` tal-lum m`hijiex dik li kienet teżisti fl-1979 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII li kien l-Att li ħoloq a forced landlord-tenant relationship. Dan appartu li l-Gvern lanqas ma ppreżenta statistika bħala prova li fiċ-ċirkostanzi tal-lum għad hemm il-ħtieġa tal-miżura li ttieħdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

... Waqt is-smieġ tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. sid il-kera għandha iktar gid li wirtet mingħand il-ġenituri. B`daqshekk ma jbidel xejn minn dak li diġa` ntqal.

ii. l-intimati Mifsud għamlu miljoramenti fil-fond....Pero` hi l-ligi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrin dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. Gialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m`hemmx il-ħtieġa li l-qorti titratta l-ilment tagħhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.”

Sar appell.

Fis-sentenza li tat fid-29 ta` April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali qalet :-

25. L-ewwel Qorti sabet leżjoni tad-drittijiet tal-intimati taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319...Kemm l-Avukat Ġenerali, kif ukoll l-intimati konjuġi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess ġenerali legittimu wara l-miżura legiſlattiva in diżamina, il-Qorti ma għandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta` leżjoni tal-artikolu protokolari.

28. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni magħmula minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-29 ta` Novembru 2013 fl-ismijiet **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et**, li:

“ ... hu l-prinċipju abbracċjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-miżura li jkun ħa l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta waħda tista` twassal għal-leżjoni konvenzjonali jekk ma jinżammx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-soċjeta` ġenerali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b`mod li l-miżura, allura legittima, tkun titfa` fuq l-individwu `a disproportionate and excessive burden`.”

Jigi osservat li, għad li l-istat għandu margini wiesgħa ta` diskrezzjoni f`materja ta` akkomodazzjoni soċjali huwa għandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm bilanċ ġust bejn il-piż li qed ibati s-sid ta` proprjeta` fit-tgawdija paċifika tad-dritt fundamentali tiegħu minhabba kirja protetta, u l-interessi tas-soċjeta` in generali. L-istat għandu għalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoġġettata għal piż sproporzjonat u eċċessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f`dan il-kaz, għal numru ta` raġunijiet, ma nholoqx bilanċ ġust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bħala sidien... Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f`dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat riżultat ta` fatturi li ħolqu żbilanċ bejn l-għan tal-miżura u l-piż sproporzjonat u eċċessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi użu ta` proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta` akkomodazzjoni soċjali jista` jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kera fil-kuntest ta` bilanċ xieraq, u waslet għall-konklużjoni li l-ħlas ta` 18% tal-kera li jimmerita` l-fond in kwistjoni fis-suq ħieles, ma huwiex biżżejjed biex jintlaħaq dan il-bilanċ. Dan id-distakk fil-valur lokatizju joħloq sproporzjon u jitfa` piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi preġudizzju għad-dritt fundamentali tagħhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.”

(.....)

6. Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Rik Nru 50/15 JRM)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 ingħad hekk :-

“Illi f`dak li jirrigwarda l-ksur allegat taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni l-kwestjoni tiegħu xejra oħra. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tistharreg il-kwestjoni mqajma mir-rikorrent taħt din id-dispożizzjoni;

Illi fit-tifsira u l-applikazzjoni li ngħatat mill-Qrati dwar l-imsemmija dispożizzjoni bħala parti mil-liġi tagħna, ingħad li din testendi biex tħares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigħa (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-ħarsien mit-tehid ta` pussess kif maħsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Huwa minħabba f`hekk li l-applikabilita` tal-artikolu taħt il-Konvenzjoni jidher li hija usa` minn dak taħt il-Kostituzzjoni;

Illi bħalma bosta drabi ngħad, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi hwejjigħa bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma tithallix tgawdi hwejjigħa bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta` kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta` dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqas il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. B`mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f`dak l-artikolu irid jintwera li jkun inżamm u tħares bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunita` u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-egħmil tal-Istat. Dwar it-tifsir xieraq ta` dan l-artikolu,

il-Qrati tagħna diga` (Ara, per eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (Kollez. Vol: LXXXV.i.615) taw il-fehmiet meqjusa tagħhom u ħargu b`sensiela ta` prinċipji li fuqhom għandhom jintiżnu l-jeddijiet tal-individwu fuq naħa u dawk tal-Istat fuq in-naħa l-oħra;

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-artikolu 1 huma msenslin waħda mal-oħra u għandhom jinftehm u b`qari ma` xulxin (Q.E.D.B. 23.9.1982 filkawża fl-ismijiet Sporrong & Lonroth vs Svezja (Applik. Nru. 7151/75), § 61). Għalhekk, filwaqt li lliġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu gid f`idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f`soċjeta` demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u gidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri kif imiss li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi. Dan ukoll jgħodd fejn l-Istat ma jihux gid f`idejh imma, bħal fil-każ li l-Qorti għandha illum quddiemha, jgħaddi liġijiet maħsuba biex jirregolaw l-użu u t-tgawdija ta` gid bħal dak;

Illi ma hemm l-ebda dubju li t-tifsira mogħtija lill-kelma “possedimenti” fl-imsemmi artikolu tal-Konvenzjoni hija waħda wiesgħa u żgur tmur lil hinn mit-tifsira ta` sempliċi proprjeta`. Kemm hu hekk “the word `possessions` ... indicates that a wide range of proprietarial interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporeal and incorporeal interests, such as shares and patents. Contractual rights, including leases, and judgment debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest” (Harris, O`Boyle & Warbrick);

Illi ta` min jgħid li l-imsemmi artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għas-skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jholl u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl biex

jitqies jekk tali interess pubbliku jew ġenerali jinstabx huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari joħroġ il-“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”;

Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tal-ġid ta` persuna jkun ġustifikat fl-interess ġenerali, irid jintwera li hemm utilita` konkreta għal dak l-indħil, u mhux sempliċi ipotesi ta` bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess ġenerali jew pubbliku għandu jibqa` jseħh għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-ġid tal-persuna (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet).

Illi huwa mgħallem li, għall-finijiet ta` l-artikolu 1, “there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect. ... In the absence of a formal extinction of the owner's right, the Court has been very cautious about accepting that a de facto deprivation of property qualifies as a `deprivation` for the purposes of Article 1/2. De facto takings are generally understood to occur when the authorities interfere substantially with the enjoyment of possessions without formally divesting the owner of his title.”

Għalhekk, b`tehid ta` ġid mingħand is-sid għall-finijiet ta` dan l-artikolu, jidher li wieħed ifisser il-każ fejn il-jeddijiet proprjetarji jingiebu fix-xejn (Ara, per eżempju, Kost. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs L-Onor. Prim Ministru et);

Illi minbarra dan, kif ingħad aktar qabel, huwa aċċettat li s-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b`ligi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali. Dejjem tibqa` l-htieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita` (Kost. 8.1.2007 fil-kawża flismijiet Gera de` Petri Testaferrata Boniċi Għaxaq vs L-Avukat Ġenerali et);

Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-indħil fl-użu tal-ġid min-naħa tal-Istat, jidher li dan l-indħil jista` jieħu s-sura ta` kull għamla ta` kontroll (bla ma jcaħħad lis-sid mit-titolu), sakemm dan isir billi jiħares il-bilanċ bejn il-htieġa ta` interess pubbliku jew ġenerali u l-jeddijiet tas-sid fuq dak il-ġid;

Illi filwaqt li huwa d-dmir tal-Istat li juri li t-teħid jew l-indħil seħħ tassew fl-interess pubbliku jew ġenerali (Kost. 24.5.2004 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet), hemm qbil li, fejn jidħol dak li jitqies bħala “interess pubbliku”, l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta` diskrezzjoni (Q.E.D.B. 23.11.2000 fil-kawża fl-ismijiet The former King of Greece et vs Greċja (Applik. Nru. 25701/94) § 87). Madankollu, il-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn linteressi tas-soċjeta` u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-egħmil ikun ta` teħid ta` proprjeta` u kif ukoll jekk ikun “semplicement” dwar indħil fl-użu tagħha (54 K. Reid A Practitioner`s Guide to the European Convention on Human Rights (3rd. Edit, 2007) pag. 501);

Illi huwa aċċettat ukoll li s-setgħa mogħtija lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid ukoll għal għanijiet soċjali jew fl-interess pubbliku trid titwettaq b`mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta` hwejġu. Din il-

proporzjonalita` tinkiseb fis-sura ta` hlas ta` kumpens xieraq u għalhekk jekk il-kumpens maħsub mil-liġi ma jkunx xieraq, jonqos l-element tal-proporzjonalita`. Jekk jonqos dan l-element, ikun hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-ġid kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Illi huwa stabilit li, fejn jidhrol l-aspett tal-proporzjonalita` taht il-Konvenzjoni “inherent in the whole of the Convention is a search for 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”. This balancing approach known under the term of principle of proportionality has acquired the status of general principle in the Convention system.” (Van Dijk, van Hoof, van Rijn, Zwaak Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (4th Edit, 2006), § 17.4.2, f`pagġ. 882 – 3) Dan l-element talproporzjonalita` kien kunsidrat b`reqqa mill-ogħla Qorti f`Malta f`għadd ta` każijiet u l-Qorti tqis li għandha taċċenna għalihom bla ma tidhrol f`dettal ta` tismija mill-ġdid (Ara Kost. 27.4.2012 fil-kawża flismijiet Michael Xerri et vs Avukat Michelle Tabone noe et , fost bosta oħrajn);

Illi ma hemmx dubju li, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, l-indhrol li minnu jilminta r-rikorrent seħħ bis-saħħa ta` liġi (l-Att XXIII tal-1979). B`dik il-liġi, fir-rigward ta` postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta` enfitewsi li tagħlaq ta` post bħal dak, is-sid (i) ma setax aktar jippretendi li l-utilista johrog millpost, imma l-liġi kienet tat lil dak l-utilista l-jedd li jibqa` joqgħod fih bħala kerrej. Illi (ii) l-kirja kienet imgedda għal żminijiet ta` hmistax-il (15) sena kull waħda, bil-hlas tal-kera regolat. Illi (iii) s-sid ma setax aktar jirrifjuta li jgedded il-kirja hliet fiċ-ċirkostanzi imsemmija fl-istess dispożizzjonijiet, u (iv) ma setax jimponi kundizzjonijiet oħrajn hliet daww ukoll stabiliti espressament.

Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar hlas f'waqtu tal-kerja, iż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftiehma, fosthom li ma jkunx inqeda mill-post b`użu ieħor minn dak miftiehem li l-post kien inkera għalih. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista` jimponi, il-kerja ma baqax mingħajr kontroll u seta` jizdied biss kull ħmistax-il sena skond l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jaqbiżx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta` qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u ż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post, sid il-kerja ma setax jehles mir-rabta li jidhol għall-ispejjeż meħtieġa jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ċertifikat minn perit arkitett u aċċettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta` tiswija. Qabel ma daħlu dawn id-dispożizzjonijiet, sid ta` post dekontrollat ma kienx marbut b`dawn il-kundizzjonijiet f`każ li jikri l-post;

Illi fil-każ tal-kirja li nħalqet favur l-intimati Ganado, dawn ġew igawdu mill-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 kemm għaliex il-post kien konċess lilhom b`enfitewsi temporanju bħala d-dar fejn joqogħdu u jgħixu regolarment u kif ukoll għaliex huma kienu ċittadini Maltin. Tajjeb jerga` jingħad li meta l-intimati Ganado kisbu l-konċessjoni enfitewtika tal-post mingħand ir-rikorrent, huma kienu għamli dan bil-wegħda li joħorġu mill-post malli jagħlaq iż-żmien miftiehem u sakemm ikunu għadhom ma xtrawx post tagħhom fejn kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu;

Illi l-Qorti hija tal-fehma wkoll li wieħed ma jistax jittraskura aspett ewlieni li joħroġ min-natura talkuntratt tal-enfitewsi. Jidher li dan l-aspett mhux kulhadd jagħraf is-siwi tiegħu u jagħti `l wieħed x`jifhem li saħansitra quddiem il-Qorti ta` Strasbourg dan il-kunċett tal-kuntratt mhuwiex apprezzat kemm jisthoqqlu. Il-Qorti qiegħda tirreferi għall-fatt li l-kuntratt ta` enfitewsi jista` jixxiebah ma`

bejgħ, fejn lutilista jingħata jeddijiet wesgħin fuq il-gid mogħti lilu b`enfitewsi u fejn id-direttarju jxidd (għat-tul talkonċessjoni) kwazi l-kontroll kollu fuq il-ħaġa li jkun ta` b`enfitewsi, ħlief għall-għarfien tad-dirett dominju tiegħu bil-ħlas tal-“canone”. Dan ifisser li l-“canone” jew ċens li kien ikun impost f`konċessjoni enfitewtika ma kienx tabilfors jitkejjel mas-siwi intrinsiku jew skond is-suq tal-gid li jkun qiegħed jingħata b`enfitewsi, iżda kien ikun ħlas nominali bħala turija biss tal-eżistenza tal-jeddijiet tal-padrin dirett. Fil-biċċa kbira tal-każijiet, din kienet tkun għażla konxja u ħielsa tal-konċedent direttarju;

Illi meta, għalhekk, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 rabat il-kejl tal-ħlas tal-kera l-għdida ex lege ma` kemm kien l-ammont tal-“canone” li jithallas matul il-konċessjoni enfitewtika, kienet qiegħda tinħalaq sitwazzjoni li tabilfors iddarras lill-padrin dirett flgħeluq tal-imsemmija konċessjoni. Kemm hu hekk, it-taqbil li lllum isir dwar il-valur lokatizju ta` fond li seta` kien ingħata b`enfitewsi li tagħlaq, iwassal għar-riżultati kontrastanti mal-kejl tal-kera dovuta marbuta mal-ammont ta` “canone” li kien iffissat liberament bejn il-kontraenti, kif jidher li kien il-każ fil-konċessjoni enfitewtika originali bejn ir-rikorrent u l-intimat Ganado. Dan il-fattur issa jidher li huwa wkoll riżultat li johroġ f`bosta każijiet fejn wieħed jiġi biex iqis l-aspett tal-proporzjonalita` tal-miżura fil-konfront tat-tgawdija tal-jedd tas-sid fuq hwejġu;

Illi minħabba f`hekk, jibqa` fatt mhux kontestat li t-tigrib li jsib ma` wiċċu l-padrin dirett meta tagħlaq konċessjoni (sub-)enfitewtika mhuwiex daqstant minħabba r-riperkussjonijiet tal-għażla tiegħu li jimponi “canone” mhux kalibrat mal-valur fis-suq tal-immobbli, daqskemm minħabba l-fatt li, fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni, sejra tinħalaq kirja mkejla fuq u b`rabta` mal-imsemmi “canone” u liema kirja żżomm milli l-immobbli bil-benefikati mtellgħin fuqu jerga` lura għand sidu. Kif sewwa ingħad f`dan ir-rigward “il-fatt illi l-liġi

tagħti lis-sid il-jedd biss illi l-kera jzomm il-valur monetarju tiegħu bla konsiderazzjoni għall-fatt illi s-sid gie mcaħħad mill-possibilita` li jieħu l-fond lura jew li jikrih b`kundizzjonijiet aktar vantaġġużi, u l-fatt ukoll illi l-ligi ma taħseb għal ebda mekkaniżmu biex tkun valutata tassew il-ħtieġa soċjali tal-kerrej għal kirja protetta, u ma taħsibx għall-possibilita` li dik il-ħtieġa tigi mqabbla mal-ħtieġa, li tista` tkun xejn anaqas soċjali, tas-sid, jagħmlu l-ligi nieqsa minn dawk l-elementi li joħolqu bilanċ u proporzjon bejn il-ħtieġa ġenwina għallakkomodazzjoni soċjali u li ċcaħħad lis-sid mit-tgawdiya ta` hwejġu” (Kost 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et §20);

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li bil-bidliet li saru fil-ligi matul iż-żmien li kienet għadha miexja l-konċessjoni enfitewtika oriġinali, huwa garrab ħsara kemm f`dak li jirrigwarda l-ammont ta` dħul li seta` jippretendi bi dritt mingħand l-utilista u kif ukoll bil-fatt li lanqas seta` aktar jieħu l-post lura f`idejha mal-għeluq tal-istess konċessjoni, minkejja li jgħid li wliedu kellhom bżonnu biex jgħixu fih huma. Għalhekk, jgħid li huwa qiegħed illum bla ħtija tiegħu jgħorr il-piż ta` rabta legali li ma kienet bl-ebda mod maħsuba meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Ikompli jargumenta li l-fatt li hu aċċetta għal numru ta` snin il-kera mingħand l-intimati Ganado wkoll wara li kien għalaq iż-żmien konvenzjonali ma jnaqqas xejn mill-fatt li jeżisti żbilanċ bejn l-interessi tiegħu dak milħuq mill-interess pubbliku. Jisħaq li l-kera li jdaħħal illum mingħand l-intimati Ganado – elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tlieta u għoxrin ċenteżmi (€2911.23) kull sena – jgħibu mqar sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq li l-post kien stmat mill-perit tekniku mqabblad mill-Qorti li jista` jgħib f`kera fiż-żmien li nfethet din il-kawża. Jgħid ukoll li tassew għandu bżonn il-post kemm għalih u għal martu u bil-ligi kif inhi ma jistgħux joħduh f`idejhom, filwaqt li wliedhom kellhom ifittxu post għalihom biex jikruh bi ħlas ta` kera għoli. Huwa

jishaq li fid-dawl tal-ksur tal-jedd li huwa qiegħed igarrab, ir-rimedju xieraq għandu jkun il-ħlas ta` kumpens għat-telf ta` kera minn dak inhar li l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja sallum, imqabbla ma kemm kien jinkera l-post li kieku kien hieles biex jinkera fuq issuq; u kif ukoll li l-post jintraddlu lura battal mill-kerrej, għaliex anqas minn hekk, il-ħsara li qiegħed igarrab tibqa` ma tisewwiex;

Illi, min-naħa tagħhom l-intimati Ganado jishqu ħafna fuq il-fatt li r-rabta kuntrattwali li nħalqet bil-ftehim tal-2009 ma tistax tissarraf fi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrent. Huma jgħidu li nqadew b`jedd li tagħtihom il-liġi u ma jistgħux iwiegħbu għall-ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali li ma ħalquhx huma. Itennu li lanqas ma tista` tintlaqa` t-talba tar-rikorrent biex din il-Qorti tordnalhom joħroġu mill-post u li lanqas ma huwa xieraq li huma jkun kundannati jħallsuh kumpens, imma jekk tassew hemm ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hu l-Istat li għandu jħallas kumpens bħal dak;

Illi l-intimat Avukat Ġenerali jargumenta li l-Konvenzjoni tagħti lill-Istat setgħa wiesgħa biex jindaħal fil-jedd ta` tgawdija tal-possedimenti talprivat għal interess pubbliku. Iżid jgħid li r-rikorrent minn rajh biddel il-binarji ta` din il-kawża hekk kif qatagħha li jidħol f`kuntratt ta` kirja gdid mal-intimati Ganado li ma baqgħetx aktar marbuta mad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta. Iżid jgħid li wkoll kieku l-Qorti kellha ssib li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jiksru l-jedd fundamentali tar-rikorrent, b`daqshekk ma jgibx ukoll il-ħall tal-ftehim ta` kirja li sar fl-2009 bejnu u l-intimati Ganado u li fadallu sa Novembru tal-2023 biex jagħlaq u b`ħarsien tar-regola li lkuntratti jorbtu lil min jidħol fihom – pacta sunt servanda – u jridu jitwettqu b`bona fidi. L-intimat jgħid li ma hemm l-ebda dubju li meta għaddiet

il-ligi fl-1979, l-Istat kien qiegħed jagħmel dan b`għan legittimu fejn l-indħil kien jinvolvi t-tħaddim ta` politika soċjali u ekonomika f`qafas ta` interess pubbliku u ta` ġustizzja soċjali. Jgħid li dik il-ligi kienet taqa` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u żzomm bilanċ ġust bejn l-għan soċjali maħsub wara dik il-ligi u r-rispett u l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien dwar it-tgawdija ta` hwejjigħom. L-għan soċjali wara l-bidliet fil-ligi bl-Att XXIII tal-1979 – dak li fl-interess pubbliku ikun assigurat li jkun hemm provvista ta` djar fejn wieħed jgħix għal min ikun nieqes minn tali akkomodazzjoni minħabba raġunijiet finanzjarji u soċjali – kien magħruf ukoll mill-Qorti ta` Strasbourg f`bosta sentenzi li tressqu quddiemha minn applikanti minn Malta. Itemm jgħid li llum il-ġurnata l-ligi reġgħet inbidlet u saret iżjed favorevoli għas-sidien u jolqtu lir-rikorrenti wkoll;

Illi din il-Qorti tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, ma jistax jingħad li r-rikorrent gie “privat” jew imċaħħad minn hwejġu għall-finijiet tat-tifsira mogħtija fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Madankollu, ma hemm l-ebda dubju li, bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija ta` hwejġu b`mod li l-ilment tiegħu jaqa` biex jitqies taħt it-tieni paragrafu tal-istess artikolu. Kif ingħad qabel, filwaqt li dak l-indħil huwa legali (għaliex huwa sewwasew l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament), u filwaqt li ma hemm lebda dubju li l-għan li għalih kienet għaddiet il-ligi kien dak li jipprova akkomodazzjoni mharsa lil għadd ta` persuni, wieħed irid jara jekk dak l-indħil kienx wieħed meqjus jew proporzjonali jew jekk, minħabba fih, is-sid tal-ġid (f`dan il-każ partikolari r-rikorrent) intalabx jerfa` piż żejjed u sproorzjonat fit-tgawdija tal-jedd tiegħu meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-ligi ddaħħlet fis-seħħ;

Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa` ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta` postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk iddispożizzjonijiet u l-kelma “dekontrollat” kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta` ċerti fondi “godda” millmorsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap 158, sal-1979, kien eċċezzjoni għar-regola ta` x`jigri minn post urban mogħti b`konċessjoni enfitewtika meta tintemm il-konċessjoni miftehma. Mela, meta ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qiegħed jerga` joħloq eċċezzjoni fl-eċċezzjoni u jikkontrolla x`setgħat kien ikollu s-sid ta` post iddekontrollat fl-egħluq ta` konċessjoni enfitewtika u x`jeddijiet kien ikollu lokkupant tal-istess post fi tmiem konċessjoni bħal dik;

Illi l-Qorti thoss li din il-preċiżazzjoni hija meħtieġa fil-każ li għandha quddiemha llum – b`mod partikolari f`dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalita` – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndhil legislattiv meta fl-ordinament ġuridiku Malti kienu jeżistu diġa` liġijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni soċjali kemm f`dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b`rekwizizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b`kiri lil min kien jeħtieġu, u kif ukoll f`dak li jirrigwarda l-kiri ta` postijiet qodma f`dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta` postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma gie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet

kontraenti ma kellhomx f`moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta` post bħal dak. Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-utilisti li mbaġħad, b`daqqa ta` pinna, saru kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-każ fejn kirjiet ta` postijiet dekontrollati saru fl-1 ta` Ġunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f`hekk, il-kirja mertu tal-każ tal-lum ma setgħetx tieħu benefiċċju minn din il-liberalizzazzjoni;

Illi b`żieda ma` dan kollu, kien biss wara bosta snin minn mindu r-rikorrent sab ruħu milqut minn dawn il-bidliet legiſlattivi li minnhom tant jilminta li fetah din il-kawża fl-2015. Dan ma jfissirx li b`daqshekk tilef l-istatus tiegħu ta` “vittma” tal-liġi li minnha jilminta, iżda din iċ-ċirkostanza taf thalli tabilfors impatt fuq ilkwalita` tal-ilment imressaq (Kost. 25.10.2013 fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et) u wkoll fuq ir-rimedju mogħti (Kost.3.3.2011 fil-kawża fl-ismijiet Dr David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet et). Għalkemm f`dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-fatt li l-liġi ma timponix fuq sid żmien sa meta jmissu jiftaħ proċeduri dwar ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali tqies mill-Qorti fi Strasbourg bħala “questionable” li l-Qorti domestika tieħu qies tad-dewmien fit-tnedija tal-proċeduri bħala wieħed millkriterji li fuqu jitkejjel il-kumpens (Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet Montanaro Gauċi et vs Malta (Applik. Nru. 31454/12) §45);

Illi meta l-Qorti tiġi biex tqis jekk l-indħil li r-rikorrent garrab huwiex wieħed li joqgħod għall-ħtiġijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, trid tagħmel “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” (Q.E.D.B. 1.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §60);

Illi meta wieħed iqis il-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha marbuta mal-każ, wieħed isib li l-piż finanzjarju għadu mitfugħ kollu fuq ir-rikorrent sallum. Dan johroġ l-izjed meta wieħed iqis il-valur li l-post kien meqjus li jista` jinkera kemm fiż-żmien meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika u kif ukoll kemm kien jinkera lllum li kieku ma kenitx fis-sehħ il-liġi kif inhi b`effett tal-Att XXIII tal-1979. Il-perit tekniku sab li fis-sena meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika magħmula lillintimati Ganado (jigifieri f`Dicembru tal-1993) il-valur li bih il-post kien jista` jinkera kien ta` erbat elef disa` mija u sitta u ħamsin euro (€ 4,956) fis-sena filwaqt li lllum l-istess apartment kien jista` jinkera għal sbatax-il elf u seba` mitt (€17,700) fis-sena. Meta l-konċessjoni enfitewtika ntemmet u nħalqet il-kirja ope legis (fl-1993) l-ogħla kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien ta` elfejn u tnejn u għoxrin euro (€2,022) fis-sena, filwaqt li għat-tieni tiġdida tal-kirja għal ħmistax-il (15) sena sat-30 ta` Novembru, 2023, i-lkera li l-intimati Ganado huma tenuti jħallsu hu ta` elfejn disa` mija u ħdax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 2,911.22) fis-sena;

Illi dan ifisser li filwaqt li meta nħalqet il-kirja l-kera li seta` jintalab mingħand l-intimati Ganado kien jitla` għal madwar wieħed u erbgħin fil-mija (41%) tal-valur lokatizju xieraq tal-post, issa l-kera dovut bilkemm ilaħħaq is-sbatax fil-mija (17%) tal-valur lokatizju xieraq tal-istess post illum. Jigifieri aktar ma qiegħed jgħaddi z-żmien jirrizulta li aktar qiegħed jikber iddistakk bejn dak li

jithallas b`kera u dak li jixraq jithallas. Meta wiehed iqabbel il-kera dovuta mal-kera li l-post jista` jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taht l-effetti tal-Att XXIII, wiehed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra u li dan iddisproporzjon qiegħed iġarrbu r-rikorrent waħdu, minkejja l-għanijiet legittimi u soċjali li l-liġi qiegħda tilhaq fir-rigward tal-intimati Ganado;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li fil-qagħda li jinsab fiha r-rikorrent illum u ladarba l-bidliet li reġgħu saru fil-liġi baqgħu ma indirizzawx għal kollox qagħda bħal dik li jinsab fiha r-rikorrent, u kif ukoll fid-dawl tat-tifsira li ngħataw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158 kif mibdula bl-Att XXIII tal-1979, kemm mill-qradi ta` kompetenza kostituzzjonali Maltin (Kost. 29.4.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Ludgarda Borġ et vs Rosario Mifsud et) u kemm tal-Qorti ta` Strasbourg (Q.E.D.B. 15.9.2009 fil-kawża fl-ismijiet Amato Gauċi vs Malta (Applik. Nru. 47045/06) §§51 – 2; u Q.E.D.B. 11.12.2014 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta (Applik. Nru. 3851/12) §66 – fost oħrajn), jirriżulta li r-rikorrent garrab u qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija paċifika ta` ħwejġu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u (3) imsemmi Kap 158 iqiegħed fuq piz sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih iddahħlu fis-seħħ l-istess dispożizzjonijiet;

(.....)

Illi huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerggħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax triegi fuq issaħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li rrikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ggeghelu jgħorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur lintimati. Għalhekk, it-tieni talba hija tajba u sejra tintlaqa` u dan safejn titlob is-sejbien ta` ksur ta` jedd fundamentali taħt il-Konvenzjoni.”

Il-każ citat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ngħad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segwenzi kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Il-Kap 158 u l-konsegwenzi legali tiegħu u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti ġew imposti fuq ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom b' mod arbitrarju mill-Istat fejn huma ma kellhom ebda għażla hlief li jottempraw ruħhom miegħu;
2. It-tul ta' snin li l-intimati nkwilini kienu ilhom jokkupaw il-fond mertu tal-kawża bis-saħħa tal-liġi għal aktar minn 37 sena;
3. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti jistgħu ikunu ntitolati għalihom bis-saħħa tal-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati, ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti u

l-predeċessuri tagħhom setgħu jirċievu mingħand l-inkwilini skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq hieles tal-proprjeta'. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm il-liġi mpunjata tikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimati Borg, ir-rikorrenti mhumiex qed jipperċepixxu kumpens xieraq u gust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali vigenti u neċessarju fil-pajjiż minn żmien għal żmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li johloq mekkaniżmu li jiproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jgħorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ, der resto minnu maħluq, użu bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. Għal kull buon fini jiġi rilevat ukoll li l-fatt li l-intimati Borg dejjem ottempraw ruħhom mal-obbligi tagħhom skont il-liġi qua inkwilini ma jnaqqas xejn mill-preġudizzju soffert mir-rikorrenti bit-tħaddim tal-liġi fil-konfront tagħhom;

6. B'referenza għall-emendi ntrodotti fil-liġi, senjatament bl-Att XXIV tal-2021, il-Qorti tirrileva li għalkemm minn mindu daħlu fis-seħħ dawn l-emendi sar titjib sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, dawn ma jistgħux jitqiesu li jinnewtralizzaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li kien diġa' seħħ fis-snin preċedenti.

Konsegwentement din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u ċioe' li l-mekkanizmu

legislattiv in eżami u cioè' l-artikolu 5 tal-Kap 158 u l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti ma jipprovdux għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerni huma kostretti li jgħorru fuqhom piż sproporzjonat u ngust li jiggustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni.

Ghaldaqstant il-Qorti ssib li bit-thaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-responsabbilta' għal tali ksur għandha tingarr unikament mill-Avukat tal-Istat.

Konsegwentement ser jiġu miċhuda l-eċċezzjonijiet numru erbgha sa hdax tal-Avukat tal-Istat u se tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tmax. L-eċċezzjonijiet numru tnejn, tlieta u hamsa tal-intimati Borg ser jiġu miċhuda hliet safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

ċ. Minn meta għandu jitqies li seħh ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

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."

Il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna għaddiet għand ir-rikorrenti bis-saħħa ta' wirt. Huma wirtu nofs indiviż tal-proprjeta' mal-mewt ta' missierhom fis-27 ta' Frar 1987 (suġġett għall-użufrutt tal-omm superstiti) u n-nofs indiviż rimanenti mal-mewt ta' ommhom fit-12 ta' Jannar 2004. 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.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarciment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'⁷ u każijiet oħrajn fejn il-Qorti qiesu li r-rikorrent jidhol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u rizarċiment għandhom ikopru l-perjodu antecendenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrent⁸.

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

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

⁷ 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

⁸ 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

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat 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 fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jiformaw 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-qradi domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess legittimu 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-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni

lill-ġenituri tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu 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.

d. Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

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 adegwament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

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

“34. Kif gie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, “Minhabba 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 misthoqq, 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 gie 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' seħh. Huwa rilevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal

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 fit-28 ta' Mejju 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' jerga' 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 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom.

Ghalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li seħħ sat-28 ta' Mejju 2021.

D. RIMEDJU

Ir-rikorrenti qed jitolbu rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

In vista tal-konkluzjonijiet raġġunti aktar qabel, il-Qorti tqis li t-talba għall-ħlas tal-kumpens biss hija ġustifikata.

A skans ta' kull ekwivoku, rimedji oħra bħal ma hu l-iżgumbrament mhumiex ser jiġu mogħtija mill-Qorti mhux biss għax il-forum kompetenti huwa l-Bord li Jirregola l-Kera imma wkoll għax kif ingħad, bis-saħħa tal-emendi surreferiti li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021 r-rikorrenti għandhom rimedji adegwati fil-konfront tal-inkwilini fosthom li jistgħu jitolbu awment fil-ħlas tal-kera b' mod regolari.

Għalhekk ser jintlaqghu l-eċċezzjoni numru tlettax tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Borg.

Invece l-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi r-rikorrenti għandha tingħata 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 gie 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 jittiehed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jzommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti 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 deciż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021.

Skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzi il-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq hieles għall-perjodu msemmi huwa dan –

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Dicembru 1987 - €300

Mill-1988 sal-1991 - €1,800

Mill-1992 sal-1997 – €4,680

Mill-1998 sal-2003 - €6,600

Mill-2004 sal-2009 - €17,400

Mill-2010 sal-2015 - €25,200

Mill-2016 sal-2020 - €30,000

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €2,460.32

Total: €88,440.32

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan legittimu tal-liġi mpunjata u cioè tnaqqis ta' €26,532.09. Mela s-somma issa hija ta' €61,908.23. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittiehed kont tal-incertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €61,908.23 hija €12,381.65. Għalhekk iċ-ċifra tigi €49,526.58.

Minn din is-somma ta' €49,526.58 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala hlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Wara li rat l-irċevuti tal-ktieb tal-

kera esebiti in atti, l-Qorti tqis li għall-perjodu in kwistjoni tħallset is-somma ta' €7,166.28.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mhallsa mill-inkwilini intimati għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021, jirrizulta li s-somma li għandha tithallas lir-rikorrenti bhala danni pekunarji hija ta' €42,360.30.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bhala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż. **Ser jintlaqghu għalhekk l-eċċezzjonijiet enumerati sitta u sebgha tal-intimati konjuġi Borg.**

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrjn jiġu respinti hliet safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

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

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tnax u tlettax filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet hliet safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa, sitta u sebgha tal-intimati Borg filwaqt li tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet hliet safejn kompatibbli ma' dak deċiż;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom, bit-thaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021 filwaqt li tiċhad il-bqija tat-talba;

4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tat-thaddim tal-liġijiet impunjati u tillikwida l-kumpens globali ta' tnejn u hamsin elf tlett mija u sittin Ewro u tletin ċenteżmu (€52,360.30) in kwantu għal tnejn u erbghin elf tlett mija u sittin Ewro u tletin ċenteżmu (€42,360.30) bhala danni pekunarji u in kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) bhala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat ihallas tali kumpens lir-rikorrenti;

5. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imghax legali li jibda jiddekorri mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Onor.Miriam Hayman

Imhalled

Maraya Aquilina

Dep. Reg.