QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Mejju, 2024

Numru 3

Rikors Numru 744/21TA

Francis Bezzina [K.I nru. 717843(M)]

vs

L-Avukat tal-Istat;

Mario Marmara [K.I nru 268563(M)] u Lindsey Marmara għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Francis Bezzina (ir-rikorrent) tas-16 ta' Novembru 2021 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. "Missier ir-rikorrenti kien s-sid tal-fond, bin-numru 74, bl-isem 'Arancia', Triq il-Grazzja ġewwa Ħaż-Żebbuġ. Fl-1989, missier ir-rikorrenti għadda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimati din l-istess proprjetà. **(Dok. 'A')**

2. Ġara illi fil-15 ta' Mejju tal-2015, missier ir-rikorrenti miet u b'hekk, ir-rikorrenti u ħutu wirtu lil missierhom. **(Dok. 'B')** Ir-rikorrenti u ħutu

mbagħad resqu għad-diviżjoni tal-proprjetà. **(Dok. 'Ċ')** B'hekk, illum il-ġurnata, ir-rikorrenti huwa s-sid tal-fond imsemmi.

3. L-intimati Marmara ilhom għalhekk jokkupaw l-fond surriferit għal żmien twil, taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995.

4. Mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ta' wieħed u għoxrin (21) sena, fis-sena elfejn u ħdax (2011), it-titolu ta' enfitewsi temporanja ikkonvertiet ruħha f'waħda ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Fl-elfejn u ħdax (2011), missier ir-rikorrenti (li dak iż-żmien kien għadu l-proprjetarju tal-fond) u l-intimati Marmara ifformalizzaw din is-sitwazzjoni permezz ta' kuntratt. **(Dok. 'D')**

6. Illi għalhekk l-intimati Marmara bdew igawdu kirja sfurzata minn fuq is-sid, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat illi l-kera li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ, hija ferm aktar minn dik ta' €1,234.57c fis-sena.

7. Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-intimati Marmara jibqgħu jgħixu fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilini għall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti oriġinali. Dan l-istat ta' fatt għadu fis-seħħ sal-lum.

8. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-attur u l-intimati Marmara. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu suffiċjentement aċċessibli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom — vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005, Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021.

9. ***Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.***

10. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tiegħu ġew miksura skont l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġie privat, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu u *ċioe'* tal-fond bin-numri 74, bl-isem 'Arancia', Triq il-Grazzja ġewwa Ħaż-Żebbuġ, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu stess bin-numru 74, bl-isem 'Arancia', Triq il-Grazzja ġewwa Ħaż-Żebbuġ u dan tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u b'hekk tagħti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Marmara mill-fond.

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. ***Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa;***

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-7 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu wieġeb is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, ir-rikorrent irid iġib prova:

   a. tat-titolu tiegħu għall-fond in kwistjoni;

   b. tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrent qiegħed jallega li sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

3. Illi tajjeb jingħad li skond il-*proviso* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.[1]

4. Illi *di più*, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[2]

5. Illi fil-każ odjern, l-esponent huwa tal-fehma li b'ebda mod u manjiera ma jista' jingħad li l-kirja in kwistjoni hi waħda protetta mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 jew minn xi liġi oħra bħall-Kap. 69. Dan jingħad għaliex huwa evidenti li *nonostante* dak kollu kontemplat mill-Kap. 158, l-inkwilini u s-sid preċedenti tal-fond ftehmu b'mod li ġie eskluż għal kollox il-Kap. 158. Jidher biċ-ċar li mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, is-sid u l-inkwilini **għażlu** li tinħoloq kirja regolata permezz ta' kuntratt ġdid u konformi mal-emendi istitwiti fuq il-liġi tal-kera introdotti permezz tal-Att X tal-2009. Huwa f'dan il-kuntest li, għal kuntrarju għal dak allegat, ma kien hemm ebda

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

[2] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *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' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

tħaddim awtomatika tal-Liġi kontemplat mill-Att XXIII tal-1979 li r-rikorrent qiegħed jattakka permezz ta' dawn il-proċeduri. Isegwi għalhekk, li l-argumenti kollha tar-rikorrent: li nħolqot relazzjoni sforzata, li l-awment fil-kera huwa strettament regolat jew li l-kirja in kwistjoni hi għal perjodu indefinit huma nfondati. Konsegwentement, fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-liġijiet attakkati mir-rikorrent fil-verità ma tħaddmux, u għal din ir-raġuni biss, din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrent.

6. Illi għall-kompletezza, l-esponent ma jistax jifhem għaliex fl-għaxar (10) premessa tiegħu, ir-rikorrent jallega li ġie mċaħħad mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 meta ma hemm ebda indikazzjoni li l-fond kien, f'xi żmien jew ieħor, imneħħi mill-kontroll kif kontemplat fl-istess Artikolu 5.

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tqis li l-liġijiet attakkati mir-rikorrent huma applikabbli għall-każ odjern, fl-umli fehma tal-esponent xorta waħda ma kien hemm u ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.

8. Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

9. Illi *di più*, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

10. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent seta' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba ghaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta

jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejgu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li fis-16 ta' Novembru 2021 ir-rikorrent fetaħ proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Francis Bezzina et vs. Mario Marmara et [Rikors 901/2021 LC]* preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment. L-esponent b'ebda mod ma hu responsabbli għall-intransiġenza tar-rikorrent u cioè li dam aktar minn tlett (3) snin minn meta daħlu l-emendi surreferiti biex jistitwixxi dawn il-proċeduri.

11. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrent titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat.

12. Illi meqjus dan kollu, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u għaldaqstant, it-talbiet rikorrent għandhom jiġu miċħuda.

13. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tqis li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponent umilment jissottometti li dikjarazzjoni f'dan is-sens għandha tkun suffiċjenti. L-esponent ma għandu jkun ikkundannat iħallas ebda kumpens jew danni, inkluż danni pekunjarji, u dan billi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema artikolu huwa inapplikabbli u improponibbli f'proċeduri ta' din ix-xorta.

14. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

    a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

    b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tiegħu, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrent kien jirnexxielu jżomm l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

    c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrent kienet kera il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kien jipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

    d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrent xorta waħda rċieva xi kirjiet mill-inkwilini.

15. Illi *di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent seta' jeżawrixxi ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini.[3]

16. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrent għamel snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassx wisq il-ksur tad-drittijiet tiegħu.[4]

17. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrent għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huwa kienet **legalment entitolat jirċievi l-kera** tal-fond in kwistjoni u skond sehmu fl-imsemmija proprjetà, sa mhux aktar tard mid-data li hu seta' japplika għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioè, l-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandux ikun entitolat għal kumpens tal-antekawża tiegħu.

18. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrent talab lil din l-Onorabbli Qorti "*tagħti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Marmara mill-fond*", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **m'għandiex** tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni.[5]

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż."

Rat ir-risposta ta' Mario Marmara u Lindsey Marmara' (l-intimati inkwilini) tad-9 ta' Frar 2022 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-ligi applikabbli, cioe l-Artikolu 12 ta` *l-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-Djar* il-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta` Malta, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taht l-

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.
[5] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja u dan b`referenza mal-fond bin-numru 74, "*Arancia",Triq il-Grazzja,Zebbug,Malta.*

1. Illi in linea preliminari huwa l-istat biss li jista` jikkommeti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat, l-esponenti ma ghandhomx "*locus standi judicii*" stante li ma jistghux jigu meqjusa bhala legittimarja kontraditturi, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi maghdud mal-premess, l-esponenti qed biss tiprevalixxu ruhhom minn dispozizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-istat ta` Malta qua cittadini privati u b`hekk ma jistghux jkunu misjuba li kisru drittijiet ta` terzi u di piu jekk r-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagghom din ma tista` qatt tkun akkollata fil-konfront tal-esponenti u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

3. Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikorrenti jrid jgib prova tat-titolu li fuqha qed jibbazaw l-azzjoni odjerna u juri kif il-fond bin-numru *74, Arancia, Triq il-Grazzja, Zebbug, Malta* huwa tassew propjeta tieghu;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit parti mill-ewwel talba (cioe dik relatata ma l-izgumbrament) tohrog barra mill-parametri tal-procediment kostituzzjonali, u ghalhekk l-ispejjez kolha relatati ma l-istess ghandhom jkunu kontra r-rikorrenti;

5. Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti jirrilevaw li l-materja in kwestjoni ma` din il-lokazzjoni hija ukoll mertu tar-Rikors quddiem il-Bord li jirregola l-kera numru 901/2021 LC fl-ismijiet *Francis Bezzina vs Mario Marmara et*, u b`hekk ir-rikorrenti diga qieghed jutilizza dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taht il-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta`Malta liema rimedji huma mahsuba ghal sitwazzjonijiet bhal dawk ta` zieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 (*ferm qabel il-prezentata tal-kawza de quo*) il-ligi qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijet futura li jista` jgarrab r-rikorrenti u in fatti r-rikorrenti diga qieghed jaghmel uzu minn dan l-istess rimedju. Ghaldaqstant permezz ta` dawn id-dispozizzjonijiet godda, l-esponenti konjugi Marmara jistghu jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet godda,l-esponenti konjugi Marmara jistghu jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta.

Illi subordinarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha jirrespingu l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondatti fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:

6. Illi l-esponenti ghandhom titolu validu ta` kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawza.

7. Illi minghajr pregudizzju ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-kaz prezenti ma jikkostitwixix tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta izda tikkostitwixxi biss kontroll ta`uzu ta` propjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Illi sa fejn l-ilmet tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti jirrilevaw illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali.

9. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jigi michud mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu u dan stante li fil present jistghu jircievu l-kera tal-fond *de quo agitur.*

10. Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal fond *de quo agitur* tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-propjeta kif qed jallega l-istess rikorrenti,wiehed jista`jasal ghall-konkluzjoni li kull kirja ghal zmien indefinit tkun tista`tigi tterminata mis-sid u b`hekk eluf ta`nies isibu ruhhom minghajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispozizzjoni tal-ligi vigenti.

11. Illi f`kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m-ghandhomx jbatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma` dawn il-proceduri,ghaliex ma jistawx jkunu ikkastigati talli sempliciment kienu jsegwu w jottemporaw ruhhom mal-kirja kuntrattwali diga stabbilita.

12. Illi di piu,w minghajr pregudizzju ghall-paragrafi precedent,din l-Onorabbli Qorti m`ghandiex taghti rimedju lir-rikorrenti,u taht l-ebda cirkustanzi ma ghandha tordna li l-konjugi Marmara m`ghandhomx jibqghu jokkupaw il-fond *de quo agiitur.*

13. Illi peress li l-principju ben stabbilit mill-Qrati nostrana,kif ukoll mid-Dritt Civili,cioe` dak tal-*pacta sunt servanda*,r-rikorrenti,kien ben konsapevoli minn din il-kirja meta huwa akkwitsa il-fond *de quo agitur* u b`hekk ir-rikorreriti ghandu l-obbligu li jirrispetta l-kirja assunti mil-predecessur tieghu fit-titolu.

Ghalhekk,it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jitqiesu mhux gustifakti , insostenibbli,abbuzivi u kappriccjuzi u konsegwnetament ghandhom jigu michuda,bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, nkluz dawk ta` kwalunkwe cedoli li jistghu ikunu intavolati mil esponenti fil-mari tal-kawza,kif ukoll bl-ispejjez ta`din il-procedura.

Salvi eccezzjonijet ulterjuri kif permessi mil-ligi.”

Rat l-atti u dokumenti kollha .

Qrat u semgħet ix-xhieda prodotta fil-perkors ta' smiegħ ta' dan ir-rikors.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' Fatti

1. Dan il-post, 74, 'Arancia' fi Triq tal-Grazzja Ħaż-Żebbuġ, kien jappartjeni lil Antonio Marmara' li kien missier ir-rikorrent. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said tat-23 ta' Novembru 1989, l-imsemmi għadda lill-intimat dan il-fond b'emfitewzi temporanja (a' fol 4).

2. Wara li skadiet din il-konċessjoni, l-intimat inkwilin baqa' jokkupa dan il-fond bis-saħħa ta' lokazzjoni ex-lege u dan kif irid artikolu 12 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Permezz ta' skrittura privata tat-22 ta' Diċembru 2011 il-partijiet ifformalizzaw il-posizzjoni tagħhom taħt il-liġi u kif irid l-imsemmi Kap tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Dan kien ifisser li l-awment fil-kera kien wieħed kontrollat u seta' biex isir f'dawk l-ammonti li paragonabbli ma' dawk tas-suq ħieles kien wieħed irriżorju. Di piu' din il-liġi tipprovdi għal rilokazzjoni awtomatika bi dritt ta' suċċessjoni għal dawk li jibqgħu jabitaw fil-fond.

4. Għalhekk, stante li r-rikorrenti kienu sfurzati li jidħlu f'din il-kirja huma għidu li sofrew leżjoni fid-drittijiet fundamentali għat-tgawdija u godiment ħielsa tal-propjeta' tagħhom. Għalhekk għamlu dan ir-rikors.

Punti ta' Liġi

5. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali.

6. Ir-rikorrenti qed jilmenta li l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 qed jivvjola d-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kif imħarsa milll-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

7. Dan għaliex l-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat inkwilin u li għalhekk qiegħed ipoġġi lir-rikorrent fl-impossibilitá li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta msemmija. Dan magħdud mal-fatt, li l-kera kalkulata li daħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-rikorrenti jilmenta li b'dan il-mod huwa qed iġorr piż sproporzjonat w inġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom li jħallsu l-inkwilini intimati fir-rejalta'.

8. Dawn huma l-istess raġunijiet li dwarhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

9. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (Ara ukoll **Zammit and Vassallo vs Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

10. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali

u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)." (Ara **Cassar vs Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**).

11. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust.

12. Dan ifisser li tali interferenza kkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx bilanċ xieraq bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrent fil-premessi:

13. Di fatti intqal hekk:

"*The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."* (Ara **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

14. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija. Dan huwa preċiżament il-każ tal-lum (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**).

15. Il-Qorti Ewropea iżda sabet ukoll li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor bħal ma huwa l-każ odjern (Ara **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

16. Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J**&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Konsiderazzjonijiet

17. Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari mqajma mill-intimati li r-rikorrenti jridu jġibu l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

18. Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika. Fi ftit kliem biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (**Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**).

19. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

20. L-iskop ta' din l-eċċezzjoni huwa li jiġi muri kif il-proprjetá ddevolviet f'idejn ir-rikorrent mis-sidien oriġinali msemmija f'dawn l-atti konċessjonarji.

21. Minn eżami tad-dokumenti presentati f'din il-Kawża il-Qorti hija sodisfatta bit-titolu ai fini ta' dawn il-proċeduri. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda. Iżda l-Avukat tal-istat jissolleva ukoll li r-rikorrent irid jipprova li l-kirja inkwistjoni hija waħda regolata mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Anke hawn meta din il-Qorti eżaminat id-dokumenti eżebiti, partikularment il-kuntratt fuq imsemmi l-iskrittura ta' lokazzjoni u kif ukoll ir-riċevuti maħruġa kollox jindika li l-intimat Avukat b'din l-eċċezzjoni ma għandux raġun għalhekk ser ukoll tkun miċħuda.

Il-mertu

22. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

23. Il-Qorti sejra issa tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

24. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi tagħtihom "r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament mill-fondi tal-intimati Schembri" (l-ewwel talba) u kif ukoll tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (tielet u raba talba).

25. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa, inkluż l-iżgumbrament, hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti Ewropea fil-każ Portanier v. Malta (**applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46**) saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13:

"*The Court reiterates its general principles under Article 13 as set out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77)".* Il-Qorti Ewropea f'dan il-każ sostniet mingħajr tlaqliq li ordni ta' żgumbrament tista tingħata

minn Qorti Kostituzzjonali bħala rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 13 li jfittex jipproteġi lis-sid min vjolazzjoni kontinwata (ara para 47).

26. Din il-Qorti diġa' kellha opportunita' li tiddeklina talbiet ta' din ix-xorta. Il-kerrej huwa vittma daqs is-sid tal-konsegwenzi li ġabet magħha din il-liġi, li setgħet tagħmel sens meta ddaħlet minħabba ċ-ċirkostanzi soċjali ta' dak iż-żmien. Il-kerrej fil-fatt jiġi normalment illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju fi proċeduri bħal dawn u dan għaliex il-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-istess. Aktar minn hekk, ir-rimedju ta' żgumbrament jista' jagħti lok għall-opposizzjoni u difiżi fil-kamp ċivilistiku u din il-Qorti ma ġietx adita f'dan ir-rigward. Għalhekk din il-parti tat-talbiet ser tkun miċħuda.

Kumpens

27. Imiss issa li tiġi kkunsidrata t-talba tar-Rikorrenti għall-kumpens.

28. Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti qed issir referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**:

"*li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok,*

il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et;

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu; Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et)."

29. Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et, 12 ta' Lulju 2019** rriteniet li hu ben stabbilit

fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx neċessarjament ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid (Ara ukoll **Q. Kost., Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Ġenerali et, deċiż 14 ta' Diċembru, 2018**).

30. Jiġi osservat li l-kalkoli li jagħmel ir-rikorrent ma jqisux il-għan leġittimu u soċjali tal-liġi, il-fatt illi l-liġi teħlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tieħu lura l-fond bla ma tinżamm milli tagħmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles. Ir-rikorrent qiegħed ukoll jassumi illi kien sejjer isib min jikri l-appartament għaż-żmien kollu li għalih qiegħed jippretendi kumpens.

31. Kif ġie ritenut fis-**Sentenza ta' din il-Qorti deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet Igino Trapani et vs Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Ġenerali** u ċitata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu.

32. Fil-każ ta' Amato Gauci -vs- Malta l-Qorti Ewropeja qalet hekk: *"Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while*

back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month".

33. Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "*judicial notice*" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' circa 1000 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.70 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata bħal ma huma ħafna mill-każi li jkollha din il-Qorti, u li x'aktarx għixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'. Iżda l-Qorti Ewropeja persistentement qed tinjora dan kollu bil-konsegwenzi negattivi li dan il-fatt qiegħed iġib miegħu għaċ-ċittadin ordinarju. Minn bilanċ favur l-inkwilin issa morna għall-estrem l-ieħor ta' bilanċ totali favur is-sid.

34. Għal dak li jirrigwarda l-kalkolu tat-telf monitarju tal-awturi tar-rikorrenti, il-Qorti tqis utli li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, jkun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-

okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

35. Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, jirriżulta li s-sidien oriġinali m'għamlu l-ebda tentattiv biex jippruvaw jimmitigaw l-effetti ta' tali ordni. Anzi, baqgħu sa ftit xhur qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri żiedu sostanzjalment fil-kera fuq iċ-ċens miftiehem fl-atti konċessjonarji minflok dak l-ammont li kellhom dritt għalih ai termini tal-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158, kif rivedibbli kull ħmistax il-sena a tenur tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull tliet snin a tenur tal-1531Ċ(2) tal-Kodiċi Ċivili li daħal fis-seħħ bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 u sussegwentement emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010.

36. Iżda llum dawn il-Qrati sa fejn jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens qegħdin japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda mid-data li fiha r-rikorrenti saret propjetarja tal-fond in kwistjoni. Dan għaliex il-komportament ta' l-awturi tagħha, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu sakemm għoġobha tistitwixxi din l-azzjoni. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-

eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021**).

37. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

38. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet tesisti f'Malta fil-mument li inħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

39. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul

il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

40. Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

41. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

42. Għalhekk wara li qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ u ħadet in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit maħtur, din il-Qorti issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) danni pekunjarji u ħamest elef ewro (€5,000) danni non pekunjarji.

43. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati pero' mhux safejn l-intimat inkwilin talab li ma għandux ikun żgumbrat u dan kif ser jingħad hawn taħt.

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti b'dana qed tiċħadha inkwantu qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimat inkwilin.

Tilqa' t-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti u dana billi tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) għar-raġunijiet fuq imsemmija u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas dan l-ammont lir-rikorrent mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba fid-dawl tal-kumpens mogħti.

Tillibera lill-intimati inkwilini mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur