QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 25 ta' Gunju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 356/2021 AF

Paul Muscat
u b'digriet tal-Qorti tas-16 ta' Jannar 2023, gie ordnat li l-atti tal-kawza jghaddu f'isem Patrick Muscat, Anna Duca u Sylvana Mifsud wara l-mewt ta' Paul Muscat

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Noel Chircop u Tania Chircop

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Paul Muscat, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huwa proprjetarju tal-fond ossija flat bin-numru 2, fit-tieni sular tal-blokk fuq imsemmi li jgib in-numru 158 bl-isem Leone Flats, fi Triq Guze D'Amato, Paola sovrapost ghall-flat numru 1 tal-istess blokk li mieghu ghandu in komun s-sistema tad-drenagg, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu inkluza l-komunjoni flimkien mal-flat 1 tal-entratura, tromba tat-tarag, tarag mil-livell tat-triq sal-indana tal-flat bil-proprjetà esklussiva tal-bejt tieghu liema fond ilu mikri lill-konvenuti ghal dawn l-ahhar 35 sena u dan bil-kera annwali ta' €840 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Originarjament il-fond gie moghti b'titolu ta' koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 21 sena b'kuntratt tas-17 ta' Frar 1986, fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien li kopja tieghu qed jigu hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

Din l-istess koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-17 ta' Frar 2007.

Ir-rikorrenti ma kelli l-ebda rimedju li jiehu lura fil-pussess shih tieghu l-fond in kwistjoni minhabba l-adoperazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan minkejja l-Artikolu 1521 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipola illi "***L-enfitewsi ghal zmien tispicca bl-gheluq taz-zmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett ipso jure***."

M'hemmx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin kif naxxenti mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif fuq inghad il-kera li l-intimati Chircop qeghdin ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €840.00 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u mill-Ordinanza

XVI tal-1944, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Kieku l-fond wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fis-17 ta' Frar 2007 gie f'idejn l-attur battal ai termini tal-Artikolu 1521 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizju tal-fond kien ferm aktar mill-kera mizera li huwa qed jircievi minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordinanza XVI tal-1944.

Ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun jizdied l-Indici tal-Inflazzjoni skond l-Artikolu XII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar, 2022, liema awmenti huma mizeri ghall-ahhar.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilin Chircop bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda livell tal-ghajxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini kkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan kollu gia gie determinat fil-kawzi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali

tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju, 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

Gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC) nru. 44302/02 § 75, ECHR 2007-IIII), u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalità kif gie deciz f'Almeida Ferrfira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru, 2010.

Ir-regolament tal-kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq anqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxu kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide HuttenCzapska vs Poland (GC), nru. 35014/97, § 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09 § 101, 28 ta' Jannar, 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).

Lanqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet

kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto digà gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta Deciza fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kaz li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individwu jigi pprivat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie pprivat mill-proprjetà tieghu 22 sena qabel u kien jircievi 55 Ewro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg and Others vs Malta", deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.

B'sentenza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju, 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat ihallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-

Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 fejn il-kumpens likwidat Rikors Kostituzzjonali Nru. 28/2020 LM favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Generali kien dak ta' €35,000.

Fil-kawza Rikors nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru, 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghet it-talba biex jigi zgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jinghata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jizgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jhallas lir-rikorrenti kera ta' €700 fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

In vista tal-kazistika surriferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjetà kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimat Chircop mill-fond de quo.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti flimkien mal-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, senjatament il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Chircop ghall-fond numru 2, fit-tieni sular tal-blokk fuq imsemmi li jgib in-numru 158, bl-isem Leone Flats, fi Tri Guze D'Amato, Paola u b'hekk qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter

alia bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet fuq esposti u ghal dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

2. Konsegwentement taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuna inkluz li jinghataw il-pussess effettiv tal-fond bin-numru 2, fit-tieni sular tal-blokk fuq imsemmi li jgib in-numru 158 bl-isem Leone Flats, fi Triq Guze D'Amato, Paola billi jigi zgumbrati l-intimati Chircop mill-istess fond oltre li jinghataw kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem tar-rikorrenti.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli u ghall-kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-ragunijiet fuq esposti u tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u ligijiet ohra vigenti talli ma kkreatx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Noel Chircop li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament l-initimat jeċċepixxi illi huwa kien ilu separat minn mall-intimata Tania Chircop għal madwar disa' snin sakemm l-istess Chircop mietet f'Gunju tal 2021.

Preliminarjament ukoll, l-esponenti Noel Chircop jisħaq illu huwa mhuwiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi fl-għaxra (10) t'Awwissu 2021, l-esponenti iffirma kuntratt ta' xiri tal-propjeta' odejrna u cioè l-fond ossija flat bin-numru tnejn (2), fit-tieni sular tal-blok fuq imsemmi li jġib in-numru mija u tmienja u ħamsin (158) bl-isem Leone Flats, fi Truq Gużè D'Amato, Paola liema kuntratt qed jiġi anness u mmarkat Dok A.

Għalhekk il-fatt li issa l-esponenti huwa sid il-fond mertu ta' din il-kawża, din il-kawża ma tista bl-ebda mod ma tbiddel jew taffettwa l-pożizzjoni legali tiegħu.

Fit-tieni lok, ir-rikorrenti mhuwiex leġittimu kontradittur peress illi m'għandux *locus standi* u dan meta naqas milli jirriserva kwalunkwe dritt litiġjuż fil-konvenju u eventwali kuntratt ta' kompro vendita liema kuntratti saru fid-disgħa (9) ta' Marzu elfejn wieħed u għoxrin (2021) u fl-għaxra (10) t' Awwissu elfejn wieħed u għoxrin (2021) u dan minkejja li l-kawża infetħet wara li ġie ffrimat il-konvenju bejn il-partijiet anness u mmarkat Dok B.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti.

Għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilu.

Fi sfond tas-suespost, l-esponenti m'għandu għall-ebda raguni jbati l-ispejjeż ta' din il-kawża.

Għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova li l-kirja favur l-intimati Chircop hija soġġetta għall-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Għallinqas mill-atti li ġew preżentati mar-rikors li bih inbdew dawn il-proċeduri, ma jidhirx li l-intimati Chircop għandhom kirja skont id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jekk xejn, il-jedd tal-intimati Chircop li jkomplu jgħixu fil-fond mertu ta' din l-azzjoni jidher li joħroġ mid-dispożizzjoinijiet tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Billi ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, ma jgħoddux id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jiġi b'hekk, li l-azzjoni tar-rikorrent kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tistax tirnexxi.

Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, xorta waħda d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmorrux kontra l-jeddijiet fundamentali msemmija mir-rikorrent fl-ewwel talba tiegħu. Ibda biex, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim 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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)…".

F'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' espropriјazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab.

Safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt.

Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas

aktar wiesgħa u ċioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*.

Jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-**Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati.

Magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent għandu jittieħed fil-kuntest tar-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u għalhekk wieħed irid ta' bilfors jagħmel referenza għall-**Att XXIV tal-2021**. Jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-**

Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat.

Konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur, l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrent ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrent ma rabatx l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-

motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu.

Rigward l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrent. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**.

Sabiex ir-rikorrent jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu *ai termini* tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, huwa jrid jipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju.

Dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** msemmi fil-premessi tar-rikorrent, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrent mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

Fid-dawl ta' dan kollu ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrent dwar ir-rimedji u l-ħlas tal-kumpens.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2022 il-Qorti ħatret lill-Perit Valerio Schembri sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1980 sas-sena 2021.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fit-2 ta' Mejju 2022.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023 il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-leġittimazzjoni tal-atti f'isem Patrick Muscat, Sylvana Mifsud u Anna Duca, flok ir-rikorrenti li ġie nieqes fil-mori tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ta' Noel Chircop u tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares taħt l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, l-atturi qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż ukoll it-terminazzjoni tal-kirja viġenti kif ukoll danni u/jew kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Il-kawża tal-lum tikkonċerna l-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru 2, fl-indirizz 158, 'Leone Flats', Triq Ġużè D'Amato, Paola. B'kuntratt tas-17 ta' Frar 1986 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, l-imsemmi fond ingħata lill-

intimati b'titolu ta' konċessjoni emfitewtika temporanja għal terminu ta' 21 sena versu ċens annwu fis-somma ta' Lm180. Il-konċessjoni oriġinali kellha għalhekk tiġi fi tmiemha fis-17 ta' Frar 2007.

Mill-provi jirriżulta li l-cens oriġinali mhallas kien għas-somma ta' Lm180 fis-sena ekwivalenti għal €419.29[1]. Fis-sena 2007 il-kera awmentat għal €662.15 fis-sena[2]. Fis-sena 2015 il-kera reġgħet għoliet għas-somma ta' €744.29[3]. Fis-sena 2017 il-kera għoliet għas-somma ta' €765.23 fis-sena[4]. Fis-sena 2021 il-kera żdiedet għas-somma ta' €840 fis-sena.

Intant, b'kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-10 t'Awwissu 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Sarah Bugeja, l-intimat Chircop xtara l-fond mertu ta' din il-kawża.

Jirriżulta li okkupazzjoni tal-fond mertu ta' din il-kawża ilha għaddejja għexieren ta' snin u hija waħda protetta bil-liġi.

Waqt illi l-Kap. 69 jaħseb għal sitwazzjonijiet fejn il-Bord jista' jordna l-awment fil-kera jew saħansitra t-terminazzjoni tal-kirja, dawn iċ-ċirkostanzi huma speċifiċi u limitati ferm ai termini tal-Artikolu 4 u 4A li in ogni każ jillimita lill-Bord li Jirregola l-Kera li jawmenta l-kera għal ammont illi ma jaqbiżx it-2%.

Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €160,000 fis-sena 2021 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €4,800 fis-sena.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod

---

[1] Bejn is-sena 1980 u s-sena 2006, iġifieri fuq medda ta' 26 sena tħallset is-somma ta' €11,32.83 (€419.29 x 27)

[2] Bejn is-sena 2007 u s-sena 2014, iġifieri fuq medda ta' 8 snin tħallset is-somma ta' €5,297.20 (€662.15 x 8)

[3] Bejn is-sena 2015 u s-sena 2016, iġifieri fuq medda ta' sentejn (2) tħallset is-somma ta' €744.29 (€744.29 x 2)

[4] Bejn is-sena 2017 u s-sena 2020, iġifieri fuq medda ta' 4 snin tħallset is-somma ta' €3,060.92 (€765.23 x 4)

obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta’ liġi applikabbli għal dak it-teħid ta’ pussess jew akkwist (...) għall-ħlas ta’ kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom tabilħaqq jagħmlu l-prova li l-kirja *de quo* hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69. F’dan il-kuntest din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza ricentissima tal-Qorti Kostituzzjonali Josephine Tabone et vs Avukat tal-Istat (10 ta’ Gunju 2024) li rreferiet ghas-sentenza precedenti taghha Carmel Mangion et vs Avukat tal-Istat (29 ta’ Marzu 2023) u Scalpello Jacqueline et vs Cilia Anthony et (6 ta’ Mejju 2024). Konsegwentement tqis li ghandha tghaddi biex tqis l-ilment minkejja li, f’dan il-kaz japplika l-Kap. 158.

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta’ proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti tal-Kap. 158 dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta’ użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, ‘*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta’ kull xorta li tkun*’ ma jista’ jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tagħhom li jkollhom il-pussess materjali u mhux biss legali ta’ ħwejjiġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

"(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;"

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

"Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi."

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

L-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati ser jiġu indirizzati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel il-Qorti dwar il-mertu tal-każ. Il-Qorti ser tibda billi tagħmel referenza għall-ġurisprudenza tal-Qrati ta' Malta u tal-Qorti Ewropea li fiha hemm miġbura prinċipji li japplikaw bi sħiħ għal każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata u għalhekk il-Qorti tqis illi r-ripetizzjoni zejda tal-istess prinċipji regolatorji għandha kemm jista' tiġi evitata.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". 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 as 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. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[5].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess

[5] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami. Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[6]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[7].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair*

---

[6] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[7] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and** Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223.

balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Stabbilit dan kollu, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-principji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tagħmel analiżi komprensiva tal-varji interessi, u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta' Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-Qorti kkonkludiet illi għalkemm l-introduzzjoni tal-Kap. 69 kellu għan leġittimu, l-provvedimenti ta' liġi tax-xorta taħt eżami huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta'

proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizzju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizzju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandu dritt jipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kien ser isib jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, tibqa' diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievi r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qiegħed jingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tiegħu. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproportionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-introduzzjoni tal-Kap. 158 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrenti li qiegħed ibgħati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-

qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgħarraq.

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

Huwa minnu li r-rikorrenti qatt ma rrifjuta l-kera biss għamel x'għamel, *qua* sid ma setax jipprevedi li t-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158 kien ser jinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tieghu aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellu għażla x'jagħmel bil-proprjetà tiegħu li ċertament ma setax joħduha lura.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar vs Malta intqal proprju li:

> "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come* ..."

Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et:

> "*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)*."[8]

Dan iwassal lill-Qorti biex tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejjġu, kif dan il-jedd jinsab

[8] Ara wkoll: **Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). F'din is-sentenza l-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġislattiv li wassal għall-promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (illum il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

imħares taħt l-ewwel artikolu tal-1 Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sid seta' potenzjalment qala' madwar €69,525 f'kirjiet mill-1980 sal-2021. Fil-verità qala' biss is-somma ta' €22,007.53 matul l-imsemmi perjodu ta' żmien. Id-diskrepanza bejn l-ammont li rċeva r-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment seta' jircievi hija waħda importanti.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu[9]. Fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li dam ir-rikorrenti jbati minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

[9] Ara: **Cauchi v Malta**, tal-25 ta' Marzu 2021

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' sitta u għoxrin elf sitt mija u disa' Ewro u tmienja u sebgħin ewro ċenteżmu (€26,609.78[10]) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Ir-rikorrenti jilmenta wkoll minn diskriminazzjoni skont l-Art. 45 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 14 tal-Konvenzjoni. Ilment skont l-Art. 14 tal-Konvenzjoni jeħtieġ neċessarjament illi jkun abbinat ma` vjolazzjoni ta' jedd ieħor tutelat mill-Konvenzjoni.

Issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta' Ottubru 2000 fl-ismijiet Victoria Cassar vs Awtorità Marittima ta' Malta et, ingħad hekk dwar l-applikazzjoni tal-Art 14 tal-Konvenzjoni:-

> *Illi kif gie ritenut mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz* ***Abdulaziz, Cabales and Balkandali*** *(28 ta' Mejju 1985) :*
>
> *"Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence, since it has effect solely in relation to the*

[10] €69,525 (stima perit tekniku) - €22,007.53 (kera perċepita) = €45,517.47 - 30% (tnaqqas għaliex l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu) = €33,262.23 – 20% (tnaqqas għar-raġuni li m'hemmx ċertezza dwar il-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq liberu) = €26,609.78

"enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter."

*Illi fis-sentenza "**Angelo Xuereb vs Kummissarju tal-Pulizija**" (Qorti Kost. 17 ta' Frar 1999), il-Qorti qalet li lawturi van Dijk u van Hoof, b'referenza ghal dan ilpassagg mis-sentenza <u>Abdalaziz</u>, spejgaw li:*

*"This formula makes it clear that Article 14 is not independent in the sense that there has to be at least some kind of relation with the right and freedoms of the Convention; differential treatment in a field which falls outside the scope of the Convention cannot amount to a violation of Article 14" (**Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, Kluwer, 1990, p 536**).*

…

Illi in effetti fil-kaz appena citat, iktar komunament maghruf bhala "Abdulaziz, Cabales and Balkandali" (1973) holoq precedent u wessa sew l-applikazzjoni tal-artikolu 14, billi ghalkemm gie ritenut li l-istess artikolu mhux awtonomu, pero` jaghti tifsira iktar wiesgha lid-drittijiet fundamentali l-ohra, bhal dak tal-artikolu 8, meta applikat flimkien mal-istess artikolu 14.

…

Illi dan l-izvilupp certament ifisser li l-import tal-istess artikolu 14 meta abbinat mal-artikoli l-ohra tal-istess Konvenzjoni, jaghti lill-istess artikoli applikazzjoni u interpretazzjoni iktar wiesgha fid-dawl tal-principji kontra ddiskriminazzjoni enuncjati fl-artikolu 14, bil-konsegwenza li ta' indubjament interpretazzjoni aktar libera ghall-kazi li jistghu jaqaw taht l-istess artikoli, li minghajr it-test tal-

*artikolu 14, kienu jibqghu barra mill-ambitu ta' protezzjoni tal-istess imsemmija drittijiet fundamentali. (**European Human Rights Law - Mark Janis** - page 257).*

Ir-rikorrenti jabbina l-ilment tiegħu ma' diskriminazzjoni speċifikament fil-kwalità tiegħu ta' sid ta' proprjetà mikrija. Għalhekk, l-invokazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 qegħda tiġi abbinata mal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għaliex sidien li bħalu krew postijiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 qegħdin jiġu diskriminati għaliex qegħdin jirċievu trattament divers minn dawk il-persuni li jkunu krew postijiet wara dik id-data.

Meqjusa l-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti ġarrab ukoll leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif tutelati taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta' din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament intimat mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tqis illi dawn it-talbiet ġew sorvoloti minnufih malli ġiet fi tmiemha l-kirja.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares ai termini tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll ġarrab ksur tad-drittijiet tiegħu kif imħarsa bis-saħħa tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

2. Tkompli tipprovdi dwar il-bqija tat-talbiet billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' wieħed u tletin elf sitt mija u disa' Ewro u tmienja u sebgħin ewro ċenteżmu (€31,609.78) kwantu għas-somma ta' sitta u għoxrin elf sitt mija u disa' Ewro u

tmienja u sebgħin ewro ċenteżmu (€26,609.78) rappreżentanti danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-datat tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG