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

Illum 26 ta' Frar, 2024

Rikors Guramentat Nru: 193/2019 AF

Pierre Andre Le Brun f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' hutu Andre Michel Le Brun (Passaport Brittaniku Numru 462114565)

u

Melody Ann James (Passaport Brittaniku Numru 720098875)

u

Michel Anton Le Brun ahwa Le Brun

vs

Anthony Borg u martu Maria Borg

u

l-Avukat Generali

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Pierre Andre Le Brun f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' hutu Andre Michel Le Brun u Melody Ann James u Michel Anton Le Brun ahwa Le Brun, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tad-dar gewwa tas-Sliema bl-indirizz 12, Lilian, Triq Luzju, Sliema.

L-imsemmi fond huwa mikri lill-intimati ghal skopijiet residenzjali versu l-kera annwali ta' tlett mija u tmien Ewro pagabbli kull sitt xhur (€308).

Il-fond ilu hekk mikri sa mill-1981 u ma sar l-ebda awment fil-kera ghajr ghal dawk li sehhew wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

Din il-lokazzjoni, u senjatament il-kera, kienet regolata bil-Kap. 69 u ricentement ukoll bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16, li jistipula illi kirjiet ta' residenzi mikrija qabel l-1995, bhalma hija dik in kwistjoni, ghandhom jibqghu regolati bil-ligi ta' dak iz-zmien, ossia l-Kap. 69.

Ghalhekk il-kera tal-fond *de quo* tista' tizdied biss kull tlett snin skond l-indici tal-inflazzjoni a tenur tal-artikolu 1531C (2), u jekk stess l-esponenti jittentaw jirrivedu l-kera dan huwa effettivament ipprojbit bl-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 li jillimitaw iz-zieda ghal 40% fuq dak li kienet kera gusta fl-1914, ossia aktar minn seklu ilu.

Ghalhekk apparti li r-rata tal-kera hija ferm inqas mill-kera li l-proprjeta *de quo* tista' ggib fuq is-suq liberu, ir-rikorrenti jinsabu prekluzi, bil-provvedimenti fuq imsemmija (1531C tal-Kap. 16 u artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69), milli jawmentaw il-kera ghar-rati attwali tas-suq liberu, b'dan illi jinsabu effettivament imcahhda mit-tgawdija reali tal-proprjeta taghhom, liema tgawdija tinkludi wkoll dhul ta' kera skond ir-rati korrenti fuq is-suq liberu.

Inoltre a tenur tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16 din il-lokazzjoni, trattandosi ta' wahda residenzjali li bdiet qabel l-1995, hija wahda protetta in kwantu tibqa' fis-sehh favur familjari tal-inkwilini anke wara l-mewt tal-inkwilini.

Di più r-rikorrenti huma effettivament ipprojbiti milli jirriprendu l-pussess ta' din il-proprjetà, stante t-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni impost bl-artikolu 3 tal-Kap. 69, u minhabba l-artikolu 9 (b) li jippermetti biss ir-ripresa tal-fond ghall-okkupazzjoni tas-sidien jew tal-familjari taghhom, u purché jipprovdu akkomodazzjoni alternattiva lill-inkwilin.

Ghalhekk b'effett tal-provvedimenti imsemmija (1531F tal-Kap. 16, u l-artikoli 3 u 9 [b] tal-Kap. 69) ir-rikorrenti qieghdin jigu imcahhda mit-tgawdija reali tal-proprjetà taghhom, li jinkludi l-uzu u/jew il-godiment tal-pussess vakanti taghha.

Il-proveddimenti kollha fuq imsemmija qed iwasslu ghall-privazzjoni vera u reali a skapitu tar-rikorrenti, ammontanti ghal ksur tad-drittijiet proprjetarji taghhom, protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem.

Ma hemm l-ebda gustifikazzjoni ghall-ksur illi qed ibatu r-rikorrenti, u jekk stess (ghall-grazzja tal-argument) jitqies ghal xi raguni li r-rikorrenti ghandhom jerfghu il-piz fl-interess pubbliku, tali piz impost fuq ir-rikorrenti huwa ferm sproporzjonat, u kwindi mhux gustifikat, stante li r-rikorrenti jinsabu pprivati minn hwejjighom (li altrimenti jistghu jghixu fiha, jew li minnha jistghu altrimenti jircievu kera ferm oghla) minghajr ebda kumpens adegwat (ghajr ghal kera irrizorja).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-artikoli 1531C, 1531F tal-Kap. 16, u l-artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap. 69, jew liema minnhom, jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tiddikjara nulli u bla effett fil-kaz in ezami, l-artikoli 1531C, 1531F tal-Kap 16, u l-artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap. 69, jew liema minnhom, in kwantu jilledu d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha li huma xierqa fic-cirkostanzi sabiex a) jigu rimedjati l-vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali u proprjetarji subiti mir-rikorrenti, u b) jigu protetti u imharsa l-istess drittijiet kif sanciti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluz li,

    i. Tiddikjara u tordna li l-intimati Anthony u Maria konjugi Borg m'ghandhomx aktar id-dritt illi jinvokaw l-artikolu 1531F tal-Kap. 16, u l-artikoli 3 u 9(b) tal-Kap. 69 sabiex jibqghu jabitaw gewwa l-fond 12, Lilian, Triq Luzju, Sliema;

    ii. konsegwentement tittermina l-lokazzjoni *de quo* u tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond;

    iii. kemm-il darba l-lokazzjoni ma tigix itterminata, tiddikjara u tordna illi l-artikolu 1531C tal-Kap. 16, u l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 ma jistghux aktar jigu invokati mill-intimati konjugi Borg;

    iv. tillikwida l-kumpens xieraq pagabbli lir-rikorrenti ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali subit minnhom sal-lum, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu l-kumpens hekk likwidat, u dan b'riserva ghal kwalsiasi dannu ulterjuri li jistghu isofru r-rikorrenti sa ma jergghu jigu reintegrati interament fil-pussess liberu u reali godiment tal-proprjetà taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri fir-rigward.

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

Qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti jgibu prova li huma tassew sidien tad-dar in kwistjoni u jgibu prova wkoll tal-ftehim tal-kirja li huma qeghdin jattakkaw b'din il-kawza.

Jekk kif mistqarr mir-rikorrenti stess, fir-rikors kostituzzjonali taghhom, il-kirja bdiet fl-1981, allura hawnhekk m'ghandniex kaz ta' tehid ta' gid min-naha tal-Istat. Tabilhaqq ma jista' jinstab ebda ksur tal-jedd tal-proprjetà ghaliex kien sid il-kera stess li ghazel li joqghod ghal-ligi li kienet tirregola t-tigdid u z-zieda fil-kera. Dan ghaliex meta saret il-kirja fl-1981 kien hemm ga fis-sehh l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Dejjem bla hsara ghal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minhabba li skond l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Hekk ukoll, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghaliex il-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li, minn zmien ghal zmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).*" Jigi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement ghandu jigi mwarrab.

Sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Il-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali.

Dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi mekkanizmu xieraq ta' kumpens.

Ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba marbuta ma' dawn l-artikoli mhix misthoqqha.

Rat ir-risposta tal-intimati konjuġi Borg li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fl-ewwel lok l-artikolu 1531C u 1531F tal-Kap. 16 u l-artikolu 3 u 4 u 9(b) tal-Kap. 69 huma sal-lum ligi u ma gewx imhassra u ghadhom validi.

Di più l-esponenti ma ghandhomx ibatu ebda dannu jew terminazzjoni tal-kirja stante li huwa l-Gvern li jaghmel il-Ligijiet u mhux l-esponenti u ghalhekk ma ghandhomx ibatu ebda dannu jew deprivazzjoni tal-uzu tal-proprjetà.

It-talbiet mhumiex integri ghax it-tfal taghhom ilhom jghixu mal-intimati u huma maggorenni u ilhom hemm mit-twelid li jisimhom Andrew u Matthew Borg.

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Settembru 2021 il-Qorti ħatret lill-Perit Maria Roberta Mallia sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2011 sas-sena 2019.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit tekniku fit-13 ta' April 2022.

Rat illi b'digriet tas-17 ta' Mejju 2022 il-Qorti laqgħet it-talba u estendiet l-inkarigu tal-perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1982 sas-sena 2010.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħarsa taħt l-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, konsegwenza tat-tħaddim tad-diversi disposizzjonijiet tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, ir-rikorrenti 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 dar bl-isem 'Lilian', Triq Luzju, Sliema liema proprjetà għaddiet għand ir-rikorrenti b'wirt u donazzjoni mill-ġenituri tagħhom. Missier ir-rikorrenti, Pio Rosario Le Brun miet fit-8 ta' Mejju 2012 u rregola s-suċċessjoni tiegħu b'testment tal-5 ta' Marzu 1990 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. In segwitu għall-mewt ta' missierhom ir-rikorrenti wirtu s-sehem ta' 3 minn 4 mill-imsemmija proprjetà waqt illi r-rimanenti sehem ta' 1 minn 4 għadda favur ommhom Molly Mary

Magdaelene Le Brun. B'kuntratt ta' donazzjoni tal-20 ta' Ġunju 2019 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, Molly Mary Magdalene Le Brun għaddiet is-sehem tagħha ta' 1 minn 4 mill-imsemmija proprjetà favur ir-rikorrenti uliedha. Permezz tal-istess att pubbliku, hija rrinunzjat ghall-uzufrutt fuq l-intier tal-proprjetà li sa dakinhar kienet ghadha tgawdi.

Il-Qorti qeghda tiċħad minnufih l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati Borg fejn dawn eċċepew in-nuqqas t'integrità tal-ġudizzju għar-raġuni li ulied l-intimati ma ġewx imsejjħa jwieġbu għat-talbiet tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward il-Qorti tgħid illi s-sitwazzjoni llum hija tali li l-kera jgawduha l-intimati u mhux uliedhom ukoll u għalhekk ma tqisx il-ħtieġa li dawn jiġu msejjħa in ġudizzju. Fuq kollox il-Qorti tosserva li minkejja li ssollevaw din l-eċċezzjoni, l-intimati Borg ma nsistewx dwarha.

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 jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti 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.

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema disposizzjoni taqra hekk:

"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 fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

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

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

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

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

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 158 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-sehh qabel id-data msemmija, din l-eccezzjoni ghandha tintlaqa'.

Mill-provi prodotti tul il-kawza u mhux kontradetti jirrizulta illi missier ir-rikorrenti odjerni, cioè Pio Rosario Lebrun kien ikkonceda l-fond *de quo* b'titolu ta' subenfitewsi fis-sena 1961 ghal sbatax-il sena (Dok. AB1). Ir-rikorrenti stess ma kienux konsapevoli ta' dan. Meta skada s-sub-cens imsemmi, l-intimati Borg baqghu jirrisjedu fil-fond b'kera ta' €308 fis-sena.

Ir-rikorrenti jsostnu li l-lezjoni li huma qeghdin jilmentaw minnha hija kkawzata mill-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li huma jallegaw li japplikaw ghall-kirja tal-proprjetà taghhom.

Madanakollu, din il-Qorti tqis illi l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi:

"12(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979"

Tenut kont tal-koncessjoni sub-enfitewtika, ghalhekk, ifisser illi l-fond proprjetà tar-rikorrenti gie mnehhi mill-kontroll tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kirja mertu ta' dawn il-proceduri taf is-sisien taghha lil fuq citat sub art. (2)(a) tal-Art. 12 tal-Kap. 158.

Huwa mghallem illi l-Qorti hija marbuta bil-kawzali u l-parametri tal-kawza kif mahsuba minn min jiftahha. Ghaldaqstant, il-Qorti tista' tieqaf hawn u tghaddi biex tichad minnufih it-talbiet tar-rikorrenti.

Madanakollu, din il-Qorti, konsapevoli tal-isforzi li jezercitaw dawn il-Qrati ghall-ekonomija tal-gudizzju, tirreferi ghall-hsieb wara d-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Caruana vs Avukat tal-Istat (14.12.22)u ghalhekk ser tqis it-talbiet fil-kuntest tal-fuq citat Kap. 158.

Tqis illi l-provi kollha migbura f'dawn il-proceduri jibqghu l-istess anki fil-konsiderazzjoni tat-talbiet fl-ambitu tal-Kap. 158, ghaddiet biex tqis l-ilmenti tar-rikorrenti wkoll fil-kuntest tal-fuq citat Kap. 158. Finalment, il-pern tal-kawza huwa l-lezjoni ta' jeddijiet fondamentali minhabba l-kera vigenti.

Il-Qrati ta' Malta u partikolarment il-Qorti Kostituzzjonali kellhom multitudni ta' okkazjonijiet jesprimu ruhhom dwar il-ligijiet li jirregolaw is-sitwazzjonijiet tal-kirjiet ta' djar residenzjali, kemm dawk regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet kif ukoll

dawk li jemanaw mill-provvedimenti tal-Kap. 158. Fiz-zewg istanzi, il-Qrati jtennu l-principji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem.

Din il-Qorti qeghda tillimita l-konsiderazzjoni tal-lanjanza ghal lezjoni lamentata taht il-Konvenzjoni u mhux dik taht l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni li din il-Qorti tqis li jaqa' fl-ambitu tal-provvediment tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

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*'[1].

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 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[2]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[3].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci fil-kawza fuq citata. 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

---

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

[2] 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.

[3] 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.

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 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, jemergi illi 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 tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu 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' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isibu 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, xorta jibqa' meqjus illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu 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 bl-applikazzjoni tal-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bil-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-introduzzjoni 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.

Fid-dawl ta' dan kollu, din il-Qorti ma jibqalhiex dubju li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom sofrew lezjoni tal-jeddijiet taghhom kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ta' dan jisthoqqilhom li jigu kompensati.

Il-perit inkarigata minn din il-Qorti stabbiliet il-valur lokatizju tal-fond tul iz-zmien. Madanakollu, peress illi jirrizulta li wara l-mewt tal-missier, omm ir-rikorrenti baqghet tgawdi uzufrutt fuq it-tlett kwarti tal-proprjetà li wirtu l-ulied, ir-rikorrenti ghandhom jedd ghall-kumpens limitatament ghall-perjodu ta' qabel id-data

tal-mewt tal-missier kwantu ghall-¾ stante li dak hu s-sehem li wirtu flimkien mal-kumpens relattiv ghall-perjodu wara r-rinunzja tal-uzufrutt da parti tal-omm.

Jirrizulta illi bejn l-1987 u l-2012 il-proprjetà setghet kienet sors ta' qliegh ta' kera fl-ammont komplessiv ta' €193,991. Tul dan iz-zmien kollu missierhom qala' biss €4836, differenza ta' €189,155.

Ghall-perjodu ta' bejn Gunju u Ottubru 2019 setghu qalghu €7000 meta qalghu biss madwar €140, differenza ta' €6860. Komplessivament huma tilfu €109,768.40[4].

B'applikazzjoni tal-gurisprudenza kostanti fir-rigward, tenut kont li l-funzjoni taghha mhijiex li takkorda danni civili, izda kumpens din il-Qorti qeghda tirriduci l-ammont b'50% u tasal ghas-somma ta' €109,768.40[4]. Maghha l-Qorti qeghda takkorda kumpens non-pekunarju fl-ammont ta' €10,000.

Peress illi fil-mori tal-proceduri dahlu fis-sehh emendi ghal-ligi de quo permezz tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti mhijiex ser tilqa' t-talba ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni kif mitluba.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal f'din is-sentenza,

1. Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti billi tiddikjara illi bit-thaddim tal-Art. 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Takkorda kumpens komplessiv fl-ammont ta' mitejn u sitt elf u hmistax-il Ewro (€206,015), kwantu ghal mija u sitta u disghin elf u hmistax-il Ewro (€109,768.40)[4] kumpens pekunarju u ghaxart elef Ewro (€10,000) kumpens non-pekunarju;

3. Tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas il-kumpens hekk likwidat.

---

[4] B'digriet tal-Qorti tad-19 ta' Ġunju 2024 l-ammont (€196,015) ġie mibdul f'**€109,768.40**.

L-ispejjez jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG