PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **456/2023 (AD)**

ALFREDA LICARI (KI 71941M)

vs

AVUKAT TAL-ISTAT
RAYMOND TESTA (KI 385458M) U
ANNA TESTA (KI 634161M)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 24 ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlettax (13) ta' Settembru 2023 **Alfreda Licari vs Avukat tal-Istat, Raymond Testa u Anna Testa,** ir-rikorrenti ppremettiet illi:

1.Illi r-rikorrenti hija I-propjetarja tal-fond numru 279, Tria San Albert, il-Gzira,

2. Illi missier u omm ir-rikorrenti mietu rispettivament fl-14 t'April 1970 u fit-8 ta' Jannar 1988, u I-wirt taghhom iddevolva b'testment tat-13 t'Ottubru 1951 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chappelle, hawn anness u mmarkata bhala Dok. A, fejn innomina lir-rikorrenti, lill-oht ir-rikorrenti Emanuela u lil hu r-rikorrenti Francesco Saverio Licari bhala eredi universali tieghu stante illi ohthom Suor Evarista Del Volto Santo fis-seklu Mary Iris mietet soru soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom.

3. Illi r-rikorrenti u hutha bagghu guvintur u xebbiet.

4. Illi hu r-rikorrenti Francesco Saverio miet fit-28 t'April 1998 u I-wirt tieghu iddevolva permezz ta' testment tad-29 ta' Novembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon fejn innomina lir-rikorrenti u lil ohthom bhala eredi universali tieghu (Dok. B).

5. Illi oht ir-rikkorenti Emanuela mietet fl-14 t'Ottubru 2011 u I-wirt taghha iddevolva b'testment tat-23 t'Awwiss 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. C) fejn innominat lir-rikorrenti bhala eredi universali taghha biex b'hekk il-fond in kwistjoni huwa propjeta assoluta tar-rikorrenti.

6. Illi b'kuntratt ta' subenfitewsi temporanju tat-8 t'Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (hawn anness u mmarkat Dok. D), ir-rikorrenti u I-antekawza taghha kienu taw il-fond ghal perjodu ta' 25 sena lill-intimati konjugi Fenech Soler, liema koncessioni sub-emfitewtika skadiet fis-7 t'Awwissu, 2005.

7. Illi fis-27 ta' Settembru 2005, ir-rikorrenti flimkien mal-familjari taghha, u I-intimati Fenech Soler ffirmaw skrittura, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. E, fejn fiha ddikkjaraw illi I-fond imsemmi kien I-unika residenza tal-intimati u li ghalhekk, a tenur tal-Att XXIII tal-1979 huma komplew jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera, b'zieda tac-cens skond ir-rata ta' inflazzioni mit-8 t'Awwissu 1980 skont ir-rata ta' inflazzioni stipulata.

8. Illi permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola I-Kera tad-29 ta' Lulju 2021 fl-ismijiet 2 Alfreda Licari vs. Raymond Testa et (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. E), 9. il-kera tal-fond de quo giet amentata ghal €4,025 fis-sena.

9. Illi stante illi diga gew mahtura periti teknici fil-kawza surreferita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera rigwardanti I-fond de quo, ma hemmx htiega illi din l-Onorabbli Qorti tappunta perit tekniku sabiex jaghmel valutazzioni tal-fond in kwistjoni.

10. Illi I-konjugi Testa huma cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma kienu

protetti fil-lokazzioni taghhom stante li kellhom dritt igeddu l-kirja minn sena ghal sena, u dan bl-istess kundizzionijiet, u kull 15 il-sena l-kera toghla skond ir- rata ta' inflazzioni li ma setghat qatt tagbez id-doppju tal-kera originali.

11. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt tal-uzu tal-proprjetà taghha u ghalhekk giet assoggettata wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bein l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien stante li ma setghatx tittermina l-kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata ghalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond liberu fis-sua u -potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzioni ma holgot l-ebda bilanc bejn l- interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

13. Illi r-rikorrenti sa llum ghadhom qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq.

14. Illi d-disposizzionijiet tal-Artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-propjetà taghha oltre li l-istess ligi llediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzioni u mill- Konvenzioni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzion bein id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilini.

15. Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv iehor ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' llum.

16. Illi dan kollu digà gie determinat fil-kawzi 'Amato Gauci Vs Malta', deciza mill- Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deciza fit-12 ta' Gunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawza nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

17. Illi gialadarba r-rikorrenti soffriet minn nuggas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bonnijiet u protezzioni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta proporzionalità, kif gie deciz inter alia f'Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew lezi bid-dispozizzionijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

18. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta' taghhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzionijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikol tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' 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) u dan ukoll jincidi fua id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. 19. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandha

tircievi sia danni pekunjarji u non- pekunjarji minghand l-Avukat tal-Istat kawza tal-lezjoni li hija soffriet tul iz-zmien, ossia mis-7 ta' Awwissu 2005 sal-introduzzioni tal-Att XXVII tal-2018, minhabba legislazzioni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bein id- drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

   (I) Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw wagt it-trattazzioni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d- disposizzionijiet tal-Art 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti f'Artikolu 37 tal- Kostituzzioni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta Malta ghadhom sa llum jincidu fua id-drittijiet patrimonjali, kostituzzionali u konvenzionali tar-rikorrenti.

   (II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzioni tal-fond 279, Tria San Albert, il-Gzira, proprieta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Testa tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta.

   (III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens ta' danni pekunjarji u non pekunjarji mis-7 t'Awwisu 2005 sal-introduzzioni tal-Att XXVII tal-2018 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Art 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u okkupazzioni in kwistioni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprieta' in kwistjoni.

   (IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u non pekunjarji, oltre l-imghax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

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

   Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

4. Permezz ta’ digriet mogħti nhar id-dsatax (19) ta’ Settembru 2023 , din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta’ nhar it-Tlieta wieħed u tletin (31) t’ Ottubru 2023, b’ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tlieta (3) ta' Ottubru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid ggib l-ahjar prova tat-titolu taghha, inkluz l-uzufrutt, fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrenti trid ggib prova wkoll li din il-kirja hija verament mharsa bl-Ordinanza li tnehhi 1-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), senjatament li japplika l-artikolu 12 jew 12A tal-istess Kap. 158;*

   2. *Illi minghajr pregudizzju ghal premess, jinghad illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni u dan minhabba li f dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk u minghajr pregudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel il-5 ta' Dicembru 2010' minhabba li jidher, skont is-sentenza annessa bhala Dok. E mar-rikors promotur, li f dak iz-zmien 1-inkwilini Testa kienu qed jokkupaw il-fond a buon volontà tar-rikorrenti u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

   3. *Illi in vena preliminari u minghajr pregudizzju, r-rikorrenti ma tistax tindika l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bhala l-artikoli li geghdin allegatament jiksrulha d-drittijiet fundamentali taghha ghaliex l-applikazzjoni ta' wiehed minn dawn l-artikoli jeskludi awtomatikament l-applikazzioni tal-artikolu l-iehor. Infatti l-imsemmi Artikolu 12A japplika meta l-enfitewsi "ma tkunx wahda li l-effetti tat-tmiem taghha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5)". Ghalhekk, ir-rikorrenti ghandha tindika b'mod iktar car liem huwa ezatt l-artikolu minn dawk it-tnejn imsemmija li gieghed allegatament jiksrilha d-drittijiet fundamentali taghha;*

   4. *Illi maghdud mal-premess u minghajr pregudizzju jinghad li r-rikorrenti ma tistax tallega li 1-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet fundamentali taghha stante li hi stess fit-talbiet taghha taqbel li m'hemmx lezjoni partikolarment wara li gie introdott dan l-artikolu 12B meta tillimita t-talbiet taghha ghal kwalunkwe kumpens sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, cioe l-Att li introduca l-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward tajjeb li jinghad ukoll li l-ilment konvenzionali tar-rikorrenti m'ghandux jitqies ghal perjodu wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u cjoe wara 1-4 ta' Lulju 2018 ghaliex b'dana l-artikolu, ir-rikorrenti nghatat rimedju effettiv u adegwat (ara D. Peak Limited vs Avukat tal-Istat deciza mill-Qorti Kostituzzionali fil-25 ta' Jannar 2023, Rik Nru. 6/2021/1 TA);*

   5. *Illi minghajr pregudizzju, l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ghandha turi kif l-fond in kwistjoni ghadda ghand l-intimati Testa, stante li 1-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja prezentat mar-rikors promotur bhala Dok. D m'ghandux x'jaqsam mal-intimata Testa imma jsemmi terzi persuni bil- kunjom Fenech Soler;*

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespingi l-allegazzjonijiet u l- pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas- segwenti ragunijiet li geghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

7. Illi, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex misthoqqha ghaliex mhux minnu li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u 1-Att XXIV tal-2021 jaghmluha impossibli ghaliha li tiehu lura l-post fidejha minhabba l-obbligu tar-rilokazzioni u ghalhekk mhux minnu li hemm l-allegata lezjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispozizzionijiet tal-Kap. 158 mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jurik li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija mizura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, I- Artikoli 12B u 12C tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhux talli ma jikkoncedux dritt ta' rilokazzioni indefinita imma talli jipprovdu rimedju iehor sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tawmenta l-kirja u anki tirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni;

8. Illi safejn l-azzioni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minhabba li skont 1-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzioni, ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftichem li tolgot 1-ghemil jew hdim ta xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

9. Dejjem bla hsara ghal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni mhux applikabbli ghaliex il- Kap. 158 u 1-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma ligijiet li dahlu fis-sehh qabel 1-1962 u dan skont ma jipprovdi 1-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzioni, "Ebda haga fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzioni ma ghandha tolgot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih gabel 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 mien ghal zmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f dan is-subartikolu)...";

10. Illi maghdud u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprietà, fatt li certament ma sehhx fil-kaz odjern. Infatti, t-talbiet mibinija fuq 1-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni hija wkoll insostenibbli ghaliex f dan il-kaz l-Stat ma kiseb jew ha l-ebda pussess ta' xi gid li huwa tar-rikorrenti;

11. Illi f'kull kaz l-ewwel talba mhijiex siewja ghaliex kemm taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taht il-Konvenzioni Ewropea, l-iStat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta proprjetà skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzioni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex

jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghal harsien tal-interess generali;

12. *Illi fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzioni lin-nies fil-bzonn jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Taht dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mdahhla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u 1-2021 u 1-emendi mdahhla bl-Att X tal-2009, li huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzioni taghhom f gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistghux jigu klassifikati li mhumiex legittimi jew mhux fl-interess generali. Ghalhekk meta wiehed iqis li 1-emendi tal-1979 kienu gew introdotti bi skop li I-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-gasam tal-akkomodazzioni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal- Ligijiet ta' Malta u l-emendi mahhla bl-Att X tal-2009 ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

13. *Illi stabbilit li 1-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, b'dana li ma hemm xejn hazin li I-ligi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juza dik id-dar bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tiddikjara li l-ligi tikser il-Kostituzzioni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u langas li l-kirja favur l-inkwilini ghandha tigi mwaqqfa;*

14. *Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jinghad li bil-migja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma bagghetx toghla biss kull hmistax-il sena, izda kull tliet snin skont I-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta Malta. Jinghad ukoll li b'permezz tal-Artikolu 12 u kif ukoll bil-migja tal-Artikoli 12B u 12C, ir-rikorrenti ghandha kull dritt li tipprocedi quddiem il-Bord li Jirregola 1-Kera u titlob l-izgumbrament tal-inkwilini jew/u awment fil-kera sa massmimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq hieles. Barra minn hekk, anki wara li 1l-Bord li Jirregola 1-Kera ikun awmenta l-ammont tal-kirja, kull sitt snin, is-sidien jistghu jergghu jsaqsu lil Bord li Jirregola sabiex jerga' jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprietà fis-suq hieles;*

15. *Illi fir-rigward ta' proprozionalita', tajjeb li wiehed ma jinsix li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sicien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*

16. *Illi maghdud ma dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzionalità wiehed irid iqis ukoll li l-protezzioni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilini u*

kif ukoll li t-tiswijiet kollha li joltu 1-post imissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sidien;

17. *Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta proporzjonalità mhijiex gustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal- Kostituzzioni ta Malta u tal-Konvenzioni Ewropea. Ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u kull talba ghal kumpens jew rimedju iehor maghmula minnhom mix misthoqqa wkoll;*

18. *Illi fir-rigward tar-raba' u tal-hames talba, u f'kull kaz fir-rigward tal-imghax legali, jigi eccepit li bhala principju generali, 1-imghax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif gie konfermat fil-gurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

19. *Illi dejjem minghajr pregudizziu ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-eirkostanzi tal-kaz, dikjarazzioni ta' ksur hija sufficjenti, liem dikjarazzioni ghandha tkun limitata ghal kif kienet il-ligi in vigore sal-4 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;*

20. *Salv eccezzionijiet ulterjuri;*

GHALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlagghu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

6. Illi permezz ta' risposta datata tlettax (13) ta' Ottubru 2023, Raymond u Anna konjuġi Testi jecepixxu s-segwenti:

   1. *Illi fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu elenkati minghair pregudizzju ghal xulxin;*

   2. *Illi fuq bazi preliminari, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw il-fatti kollha hekk kif dikjarati fir-rikors promotur;*

   3. *Illi gialadarba l-ksur li gieghed jigi allegat mir-rikorrenti huwa derivanti minn legislazzioni unikament fil-prerogattiva tal-Istat m' ghandhomx ikunu l-esponenti li jigu kkundannati jaghmlu tajjeb ghal tali ksur;*

4. *Illi l-esponenti qieghdin jgawdu minn kirja li tibbenifika mill-protezzioni tal-Ligi u li huma dejjem agixxew skont il-Ligijiet vigenti matul it- terminu tal-kirja u ghalhekk mhux fil-kompitu taghhom illi jwiegbu ghat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn m'humiex obbligi li jorbtu lilhom;*

5. *Ili sa fejn jirrigwarda l-ilment ibbazat fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrelevaw li skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhrilu xierqa biex jkkontrolla l-uzu tal-propjetà skont 1-interess generali;*

6. *Illi kif espremit din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Ghalhekk tali diskrezzioni tal-legislatur m' ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli;*

7. *Illi nonostante li r-rikorrenti jikkontendu li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, meta l-fond in kwistioni gie moghti lill-esponenti, il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien digà fis-sehh u ghalhekk ir-regim legali applikabbli kien ben maghruf mir-rikorrenti fil-mument li huma dew jikru l-fond lill-esponenti;*

8. *Illi se mai r-rikorrenti digà ghamlu uzu mir-rimedju ghad-dispozizzioni taghhom fi hdan il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant 1-esponenti umilment jemmnu li m'hemmx lok ghall-jolazzioni imtenna mill-istess rikorrenti;*

9. *Illi kwalunkwe rimedju li jista jinghata minn din l-Onorabbli Qorti m'ghandu gatt jippregudika r-relazzioni lokatizzia ezistenti bejn il-partijiet, u cioè s-sid u l-inkwilin;*

10. *Illi fkull kaz u minghajr pregudizziu ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux ikunu kkastigati talli m' ghamlu xejn ghajr hlief li ottemperaw ruhhom mad-dispozizzionijiet tal-Ligijiet promulgati mill-Istat;*

11. *Illi f'kaz li din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi li takkolji t-talbiet attrici, u f'kaz ta' likwidazzjoni ta' danni subiti, hija l-umli fehma tal-esponenti li huwa l-Istat li ghandu jkun responsabbli minn kwalunkwe hlas dovut u mhux l-istess esponenti;*

12. *Salv eccezzionijiet ulterjuri kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*

7. Illi waqt seduta tat-Tlieta wieħed u tletin (31) ta' Ottubru 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond ossia 279, Triq San Albert, il-Gżira fis-suq miftuħ in kwistjoni mis-sena 2005 sal-2018, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgħa (4) ta' Jannar 2024, u debitament maħluf fit-tmienja (8) ta' Frar 2024;

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors u d-dokumenti annessi tar-rikorrenti datat tlettax (13) ta' Settembru 2023;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tlieta (3) ta' Ottubru 2023;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Raymond u Anna konjuġi Testa datata tlettax t' Ottubru 2023;

12. Rat id-digriet tal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu 2023, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ mis-sena 2005 sal-2018, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat ix-xhieda tal-intimat Raymond Testa prodott mir-rikorrenti a fol 51 et seq;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 56 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-1 ta' Jannar 2024 u debitament maħluf fit-tmienja (8) ta' Frar 2024;

15. Rat ir-rikors ta' Alfreda Licari u d-dokument anness fejn talbet sostituzzjoni tal-kuntratt ta' subenfitewsi temporanju u dan għaliex dak anness mar-rikors promotur kien wieħed żbaljat a fol 75 et seq;

16. Rat ir-rikors ta' Alfreda Licari tal-għaxra (10) t'April 2024 fejn talbet għal korrezjzoni ai termini ta' Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta a fol 83 et seq;

17. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors tar-rikorrenti Licari tal-għaxra (10) ta' Frar 2024 a fol 91;

18. Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti waqt is-seduta ta’ nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta’ Mejju 2024 fejn laqgħet it-talba magħmula fir-rikors tal-għaxra (10) t’April 2024 a fol 93;

19. Rat in-nota tal-intimati konjuġi Testa u l-estratti tal-kotba tal-kera a fol 94 et seq;

20. Rat ix-xhieda ta’ Raymond Testa datata nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta’ Mejju 2024;

21. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-ewwel(1) ta’ Lulju 2024;

22. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati Testa tat-tletin (30) ta’ Lulju 2024;w

23. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Prova tat-Titolu tar-Rikorrent u Prova tal-Ftehim taċ-Ċens

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha ġġib: (a) prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta’ in kwistjoni; u (b) tal-allegat ftehim taċ-ċens li huwa allegatament regolat bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

26. F’dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti, il-Qorti rat illi missier u omm ir-rikorrenti mietu u l-wirt tagħhom iddevolva b’testment tat-tlettax (13) t’Ottubru 1951 fejn ġew nominati r-rikorrenti, oħt ir-rikorrenti ossia Emanuela u lil ħu r-rikorrenti Francesco Saverio Licari bħala eredi universali, stante li oħthom mietet soru soġġett għall-użufrutt;

27. Kemm Francesco u kif ukoll Emanuela mietu ħallew lir-rikorrenti eredi universali, fit-tmienja u għoxrin t’April 1998 u fl-14 t’Ottubru 2011 rispettivament;

28. In oltre, numru t’irċevuti tal-kirja esebiti mill-intimati Testa permezz ta’ nota[1] u mix-xhieda tal-intimat Raymond Testa jirrizultappruvat illi, l-istess intmati ilhom jgħixu fil-propjeta’ sal mill-1986 u li ir-rikorrenti filfatt hija sid il-propjeta’ u sid il-kera in kwistjoni;

[1]A fol 94 et seq tal-proċess

29. Għaldaqstant **jirriżulta pruvat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;**

30. F'dak illi huwa prova konvinċenti illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti rat DOK CB1 a fol 76 tal-proċess fejn fih ġie ppreżentat il-kuntratt ta' sub enfitewsi li sar min-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani;

31. Huwa għalhekk evidenti li j**irriżulta pruvat illi għandu japplika għall-kirja mertu tal-kawża l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

32. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. Leġittimu Kontradittur

33. Fit-tielet u fir-raba paragrafu tar-risposta tagħhom, l-intimati Testa jeċċepixxu illi huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja, u għalhekk mhux fil-kompitu tagħhom li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandhiex ikunu ikkundannati bi ksur ta' drittijiet fundamentali, stante illi huma ċittadini privati;

34. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ma jfissirx illi l-intimati m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-istess intimati.

35. Għaldaqstant, l-intimati Testa kellhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi iressqu il-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ingħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw d-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

36. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat** et[2]:

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku*

[2] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.

Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw limsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu talliġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha lopportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra lpretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din ittalba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

37. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et**[3]:

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun leffikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju talekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak listess dritt jikkompeti [App. Ċiv. Joseph Borg v. Francis Vassallo (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992].

[12] Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu lpussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, lintimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.

[3] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

[13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

38. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimati Testa ma jistgħux iwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jahtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et**[4]:

Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa filparametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk filkaż ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

39. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Testa mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

40. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl- interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta'

[4] 5 Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

proprjeta' skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

41. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Bradshaw and Others v. Malta[5]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014). 51. 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, 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).

42. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;
(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;
(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

43. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'Amato Gauci v. Malta[6] illi:

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of

[5] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019
[6] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

44. M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin, sar taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

45. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi **l-iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza **Bradshaw and Others v. Malta** suċitata:

54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

46. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrenti kien wieħed fl-interess ġenerali, stante illi kien maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kunrtatt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

47. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet;

48. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom **Law of the European Convention on Human Rights**, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[7]

49. Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet **James and Others v. The United Kingdom**[8] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the abovementioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

50. Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et**[9] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja

[7] Harris, O'Boyle u Warbrick, Law of the European Convention on Human Rights (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[8] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986
[9] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

u l-entita' talindħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas*-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi talawtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

51. Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat** et suċitata*, "[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

52. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[10], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

53. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti Alfreda Licari hija l-proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni u dan fit-total tiegħu. Meta imbagħad skadiet il-konċessjoni sub enfitewtika fl-2010, kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setghatx xi darba r-rikorrent tiegħu lura l-proprjeta';

54. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi, wara li l-konċessjoni enfitewtika skadiet u l-intimati Testa baqgħu jirrisjedu fil-post b'kera, il-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et** suċitata:

---

[10] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għallanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont lartikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fissuq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza liżbilanċ 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-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, billiberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

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

55. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**[11] , fejn ġie ritenut illi:

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment filkera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju talfond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet talArtikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota lpossibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

56. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet **Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat**[12]:

*Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et (Rik Kost 68/2019)** fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari blintroduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar lawment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta'*

[11] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, Victor Grech vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[12] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għassitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba rrestrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) talKapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn linteress tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

57. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Infatti, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Giovanna Bartoli et vs Carmelo Calleja et**[13]

Ma hemmx dubju li matul iż-żmien anke l-leġislatur intebaħ li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt, l-introduzzjoni talAtt XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 iddisposizzjonijiet ta' l-Art 12 m'għadhomx aktar japplikaw għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap 16, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal1979). Cio' nonostante, xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-bilanċ proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament għas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni preċedenti, baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment, iżda anke kull meta.

58. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi

[13] Rik Nru 46/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ j Zammit McKeon, 28 ta' Novembru 2019, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 t'Ottubru 2020

ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarja. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

59. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **soffriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

D. L-Introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

60. Fil-sebgħa (7) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta possibilita' lil sidien ta' fondi bħal dak mertu tal-kawża li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob li l-kera tiġi riveduta, bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera, jew ir-ripresa tal-proprjeta'. In oltre, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti illi lintroduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-liġi emiljora s-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi offrilha rimedju;

61. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum 'il ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura per se, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

62. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et**[14]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija

[14] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

xorta waħda leżiva għaddrittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fissentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:

>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iżżjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit filġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik ilparti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn linteress ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar

u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux irrimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

63. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza flismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et**[15], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni talArtikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp talakkomodazzjoni soċjali. [...]

64. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħatat rimedju illi permezz tiegħu setgħet titlob reviżjoni tal-kera, jew illi titlob ir-ripresa tal-fond. Dan tramite proċeduri intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

65. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi r**<u>-rikorrenti ma setgħetx tilmenta aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018</u>**.

66. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe l-perjodu bejn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-2010, u l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi għall-każ odjern minn April 2018 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

67. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et**[16], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

---

[15] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

[16] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

68. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien talproprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din lazzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għallkumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex lintimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tarrikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

69. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti, ilha ġġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u dan sa minn meta kienet kostretta u sfurzata tirrikonoxxi lill-intimati Testa bħala inkwilini fil-proprjeta' tagħha saħansitra anke wara illi skadiet il-konċessjoni subenfitewtika, illum 'il ġurnata għandha għad-disposizzjoni tagħha diversi rimedji, dan huwa każ ta' too little too late, stante illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, hija ma kellhiex rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

70. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn April 2018 ir-rikorrenti ngħatat dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħha fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda tilqa' in parte l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu sebgħa (7) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti minn April 2018 'il quddiem, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti soffriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sa April 2018;**

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

71. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

72. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdiet issofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha r-rikorrenti u l-antekawża tagħha**;

73. Mill-provi miġjuba jirriżulta illi:

i) Illi l-konċessjoni emfitewtika skadiet fl-2010;
ii) Illi fl-2010, r-rikorrenti kienet sid tal-post flimkien ma' oħtha Emanuel Testa li mietet fl-2011;
iii) Il-wirt ta' Emanuela Testa imbagħad iddevolva fuq ir-rikorrenti bħala l-werrieta universali.
iv) Alfreda Licari għalhekk saret sid sħiħ tal-propjeta' in kwistjoni.

74. Din il-Qorti għalhekk tqis illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[18], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[19], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[20]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[21]u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[22], ir-rikorrenti hija wkoll entitolata għal kumpens għal-

[17]Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[18]Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[19]Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[20]Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[21]Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[22]Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħha, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt.

75. Minkejja illi huwa minnu illi, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid, "Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4", peress illi din il-Qorti sabet leżjoni saħansitra anke talArtikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, hija tqis illi huwa dovut kumpens anke għall-perjodu illi jippreċedi l-1987, u cioe sa mill-1980;

Finalment, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, **mhux dovut kumpens għall-perjodu sussegwenti għall-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, cioe minn April 2018 'il quddiem**;

76. Fil-każ odjern, il-konċessjoni emfitewtika imbagħad skadiet fl-2010 meta r-rikorrenti flimkien ma' oħtha, Emanuela, kienu sidien tal-fond in kwistjoni;

77. Fl-2011 imbagħad Emanuela mietet u ħalliet lill-oħtha, ossia r-rikorrenti, bħala werrieta universali b'tali mod li l-istess rikorrenti saret sid sħiħ tal-fond;

78. Fit-tieni lok,imbagħad,**għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom;**

79. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[23], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perjodu kif mitlub mir-rikorrenti stess, ta' bejn is-sena 2005 (kif mitlub fil-verbal datat wieħed u tletin t'Ottubru 2023) u 2018 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2005	2009	€22,080
2010	2014	€22,700
2015	2017	€16,137
2018	-	€7,525
	Ammont Globali	**€68,442**

[23]Vide rapport tal-Perit Tekniku a fol 56 *et seq* tal-proċess.

80. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[24], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; ***Saliba vs Farrugia*** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u ***Calleja noe vs Mifsud*** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et*** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

81. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

82. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, mill-irċevuti tal-kera[25] esebiti mir-rikorrenti jirriżulta

---

[24] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

[25] a fol 94 *et seq* tal-proċess

illi sal-2018, l-kera perċepita mir-rikorrenti kienet fl-ammont ta' €511.28 fis-sena;

83. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis illi **l-kirja perċepita mir-rikorrenti, , bejn is-sena 2010 u s-sena 2018, u dan kif anke indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[26], kienet fl-ammont globali ta' €4,105.27**

84. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

85. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[27]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of*

---

[26] A fol 173 tal-proċess

[27] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such,

the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

86. Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[28] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat]*tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[29], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

87. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

<u>Għall-perjodu bejn is-sena 2010 u s-sena 2018</u>

Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 2010 sal-2018 l-kera perċepita minnha kienet fl-ammont globali ta'ta' **€4,105.27**

Skontil-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' ta' **€46,362**

Il-kumpens pekunjarju għal dan il-perjodu qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€46,362–**30% għall-interess ġenerali** = €32,453.40
€32,453.40– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €25,962.72
€25,962.72-**€4,105.27kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€21,857.45</u>**

[28]Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[29]Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

88. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u għoxrin elf tmin mija sebgħa u ħamsin elf u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€21,857.45)**, liema ammont għandu jingħata fl-intier tiegħu lill-Alfreda Licari**;**

89. In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

90. Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet Henry **Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill- Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad- drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l- prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

91. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' **erbat elef (€4000)** huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi;

92. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati Testa m'għandhomx jinżammu responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi huma ma kellhomx l-ebda kontroll fuqhom.

93. Dan kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[30]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

[30]Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

F. Spejjeż Ġudizzjarji

94. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kienetx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

95. Iżda madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrent ma kinitx intitolata għal kumpens, u cioe mis-sena 2005 sal-2009 Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta' xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

96. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, inter alia, mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[31] , hija tal-fehma illi l-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. Tilqa' in parte l-ewwel talba tar-rikorrent, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, inter alia l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Testa għall-fond mertu tal-kawża, b'tali mod li gie reż prattikament impossibli għar-rikorrent li tirriprendi l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà tagħha. Dan iżda, limitatament sa April 2018;

ii. Tilqa' in parte t-tieni talba tar-rikorrent, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawża minn Testa, minghajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew din l-okkupazzjoni, ġew vjolati

[31] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Dan, iżda, limitatament sa April 2018;

iii. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini Testa;

iv. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **wieħed u għoxrin elf tmin mija sebgħa u ħamsin ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€21,857.45)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef ewro (€4000)**;

v. Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur