QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 17 ta' Ottubru 2024

Numru 6

Rikors Numru 429/2023

Maria Sammut
vs
Avukat tal-Istat u Anna Cacciattolo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Maria Sammut (ir-rikorrenti) tat-30 ta' Awwissu 2023 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

> Illi b` kuntratt ta` divizjoni pubblikat min-Nuttar Dottor Victor John Bisazza tat-28 ta` marzu 1993, l-esponenti giet assenjata bi proprjeta` shiha l-appartament dekontrollat internament market bin-numru 3, fil-blokk St Mary Flats, Triq Giancinti, San Gwann, kif mikri lill-intimati konjugi Vella.
>
> Illi dan l-appartament kien originarjament jappartjeni bi proprjeta shiha lil-genituri tal-esponenti Michele Sciberras u Michelina Sciberras new Attard li mietu rispettivament fit-12 ta` Awissu 1976 u fl-4 ta` Awissu 1970. Il-wirt

taghhom gie debitament denunzjat bl-Avvizi numri 2662/77, 1792/79 u 1793/79; u 1907-71 u 1791-79 rispettivament.

Illi ghal diversi snin, dan l-appartament kien okkupat b` titolu ta` kiri ghal skop residenzjali mill-intimata Anna Cacciattolo, u minn zewgha Paul Cacciattolo, illum mejta. Fil-passat, kien hemm jirrisjedu f` dan l-appartament ulied il-konjugi Cacciattolo wkoll.

Illi b` sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta` Mejju 2022, u li ghaddiet f` gudikat, fl-ismijiet **Maria Sammut vs Paul Cacciattolo et** (Rik.Nru 303/2021 CG), fuq talba tal-esponenti, il kera pagabbli mill-intimata Anna Cacciattolo ghat-tgawdija ta` dan l-appartament zdiedet ghal €3600 (tlett elef u sitt mitt Ewro) fis-sena.

Illi qabel inghatat din is-sentenza, u ghal hafna snin, l-intamata Anna Cacciattolo ma` zewgha Paul Cacciattolo kienu jhallsu kera baxx, l-oghla hlas kien fl-ammont ta` €513.18 (hames mija u tlettas -il Ewro u tmintax – il centezmu) fis-sena, u l-kera dejjem thallset b` erba ` skadenzi f` Marzu, Gunju, Settembru u Dicembru ta` kull sena, bil-quddiem.

Illi dak il-kera baxx li l-esponenti kienet kostretta bil-ligi tibqa` taccetta minghand l-intimata Cacciattolo u zewgha, ghal diversi snin, ma ghadnu ebda relazzjoni ta` proporzjonalita mal-valur fis-suq miftuh tal-appartament fl-istess zmien, u lanqas mal-valur lokatizju li kellu f` dak l-istess zmien, u dan kif ser jirrizulta ahjar fil-kors ta` din il-kawza.

Illi qabel id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 fl-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (KAp.158 tal-Ligijiet ta` Malta), l-artikolu 5 tal-istess Ordinanza kien izomm lill-esponenti mill tirrifjuta li ggedded il-kirja jew li tgholli l-kera jew li taghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, tal-appartament dekontrollat fuq imsemmi minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghal wahda mir-ragunijiet elenkati b`mod tassattiv fl-artikolu 5(3)(b) tal-istess Ordinanza.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma kinux jghabbu fondi simili li nkrew ghall-istess skop wara l-1 ta` Gunju 1995. (artikolu 16(1) tal-Kap.158)
Illi effetivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158 ma kienet applikabli f` dan il-kaz: u ghalhekk l-esponenti ma setghetx tirrprendi l-pusses tal-appartament imsemmi proprjeta` taghha.

Illi fid-dawl tar-rifjut tal-intimata Cacciattolo, u ta` zewgha Paul Cacciattolo sakemm dam haj, li jaccettaw li jhallsu awment tal-kera, u li jiftiehmu fuq zmien determinat ghall-kiri futur ta` dan l-appartament, l-esponenti kienet mizmuma wkoll milli tinforza l-jedd taghha li tgholli l-kera ghal wahda xierqa fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, u taz-zmenijiet differenti.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom kisru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghall-protezzjoni mill-privazzjoni ta`

proprjeta` minghajr kumpens u ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tghha kif protteti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap .319 tal-Ligijiet ta` Malta).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk l-ohra li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta` din il-kawza, l-esponent jitlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha, prevja kull ordni jew provvediment iehor opportun:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi li l-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap.158 tal-Ligijiet ta` Malta), u jew/ l-applikazzjoni tieghu ghall-kirja tal-appartament3, St Mary Flats,Triq Giaginti, San Gwann , proprjeta` tal-esponenti qabel id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B fl-istess Ordinanza, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jilledi d-drittijiet fundamentali taghha kif fuq inghad u senjatament dawk protteti bl-artikolu 37 tal-Kostittuzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali:

(ii) Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi taghha qabilha, ghall-okkupazzjoni tal-appartament imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-20 ta’ Settembru 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. ILLI, l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-aritikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta hija insostenibbli minħabba li f` dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ha l-ebda pusses ta` xi ġid li huwa tar-rikorrenti;

3. Illi f`kull każ l-ewwel talba mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta` Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għadnu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla

l-użu ta` proprjeta` skont l-interess ġenerali, F` dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidetifika x`inhu meħtieġ fl-interess ġenarali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali:

4. Illi, fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta` abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali;

5. ILLI, stabblit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta għandu għanijiet leġitimi u huwa fl-interess ġenerali, b` dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża` dik id-dar dekontrollata bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta` kera,allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;

6. ILLI, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjan fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla bis kull ħmistax il sena, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 153C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta`Malta.Jingħad ukoll li illum, bil-miġja tal-Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini,jekk tali inkwillini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta 2% tal-valur tal-propjeta fis-suq ħieles, <u>kif fil-fatt għamlet ir-rikorrenti:</u>

7. ILLI , f` kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li kienet titħallas fil-preżent <u>qabel is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera kienet</u> xi kera daqstant sproporjonata.Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-inteess pubbliku, bħalma hawn f`dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta` ġidhom,jiġbded lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta ` Strasburgu;

8. ILLI, magħdud ma` dan,meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporjonalita` wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta mhijiex prepetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwillin u mhux lis-sid;

9. ILLI,għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta` proporzjonalita` mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b` hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ta' Anna Cacciattolo (l-intimata inkwilina) tal-20 ta' Settembru 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il- proċeduri:

1. Illi, primarjament ir-rikorrenti jridu l-ewwel u qabel kollox jagħtu prova tat-titolu li qed jgħidu li għandhom fir-rigward tal-fond meritu tal-kawża u *ċioe'* dak bl-indirizz Flat 3 'St Mary Flats' Triq Giacinti, San Gwann;

2. Illi fit-tieni lok peress li l-azzjoni odjerna tirrigwardja allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti - l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali allura huwa l-Istat li huwa l-legittimu kontraduttur f'kawzi ta' din in-natura (kostituzzjonial u/jew konvenzjonali) u l-esponenti ma kisret l-ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti u allura miex il-leġittima kontradittur fl-azzjoni odjerna u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl- ispejjeż kontra r-rikorrenti;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita' tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffettwawha qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi inkostituzzjonalita' tal- liġi applikata;

4. Illi konsegwentement, huwal-Istat biss lij ista'jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti **ma tista qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettitx u b'hekk m'għandhiex tigi kkundannata tiżgombra mill-fond**, fl-eventwalita' li din l-Onor. Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

5. Illi inoltre, il-Qrati Kostituzzjonali tagħna pronunzjaw ruħhom kemm-

il darba rigward il-fatt li huma mhumiex aditi bil-kompetenza *ratione materiae* sabiex jagħtu ordni ta' żgumbrament, kif ġie ssenjalat ad exemplum, fis-sentenza fl-ismijiet *Josephine Azzopardi et. vs. L-Onorevoli Prim Ministru et*, deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017: "*Illi ġie deċiż diversi dabi mill-qrati taghna li l-**proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk i nkwilin ghandux jiġi żgumbrat jew le**. Din il-vertenza tispetta lill- qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz.*" Infatti f'dan ir-rigward, qed jiġi eċċepit illi l-Artikolu 8(1) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi illi: "*Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord ghaldaqshekk*".

6. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti dejjem ottemperat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien, żammet l-imsemmi fond f'kundizzjoni tajba u wżat il-fond għall-iskop li lilha ngħata, bla ma qatt issullokat tali fond lil terzi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, l-esponenti bir-rispett, titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad t-talbiet tar-rikorrenti safejn jolqtu lilha (l-esponenti) stante li huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Qrat u semgħet ix-xhieda tal-persuna mressqa fil-perkors tas-smiegħ.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti tgħid li hija l-propjetarja tal-fond bin-numru 3, fil-blokk ta' bini bl-isem ta' St. Mary Flats, Triq Ġiacinti, San Ġwann. Dan il-fond huwa mikri lill-intmata inkwilina. Dan il-fond kien ġie debitament dekontrollat fil-21 ta' Ġunju 1971 (a' fol 8).

Il-fond ipprevjena lir-rikorrenti mil-wirt tal-ġenituri tagħha li mietu wara li l-fond ġie hekk dekontrollat. Jirriżulta wkoll li permezz ta' Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, il-kera ġiet awmentata għal €3,600 u dan b'effett mid-9 ta' Mejju 2022.

Ir-rikorrenti tilmenta li l-liġijiet tal-kera ma jilħqux bilanċ raġjonevoli tant li qabel id-data tas-Sentenza imsemmija l-kera perċepita kienet żgħira u li ma setgħetx tawmentaha b'mod raġjonevoli u li l-liġi kienet imposta fuq ir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħha b'mod li ma setgħux jirrifjutaw li jġeddu l-kera bl-istess ħlas ta' kumpens.

Għalhekk ir-rikorrenti tilmenta li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha tat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti, qua werrieta tal-ġenituri tagħha, qed tilmenta li l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-operat tal-Liġijiet viġenti qed jivvjolaw id-dritt tagħha kif sanċit fl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex l-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata inkwilina fir-rigward tal-fond mertu ta' din il-proċedura, u li għalhekk qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilitá li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta msemmija.

Dan magħdud mal-fatt, li l-kera kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatata bl-Att V tal-2010, kienet rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrent tilmenta li b'dan il-mod qed ikollha ġġorr piż sproporzjonat w inġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqlu l-inkwilin Intimat. Dawn huma l-istess raġunijiet li dwarhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12 liema argumenti japplikaw għall-artikolu 5 tal-liġi kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel.

Konsiderazzjonijiet

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

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned*

with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, ***James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. Rik. Nru 74/18TA 17 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I****).*" (Ara **wkoll Zammit and Vassallo -vs- Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

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

"*The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities,* ***Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the***

United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)." (Ara wkoll **Cassar -vs- Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**). Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza kkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see* ***Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014;***

and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018*). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection Rik. Nru 74/18TA of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."* (Ara wkoll **Buttigieg and -vs - Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J**&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).**

Issa huwa minnu li s-Sentenzi ċitati jagħmlu referenza għall-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħti l-protezzjoni kemm fir-rigward tal-awment ta' kera, qabel l-emendi riċenti u kif ukoll fit-teħid lura tal-fond mis-sid. Iżda dawn l-argumenti huma pariment applikabbli għas-sitwazzjoni kif regolata minn artikolu 5 tal-istess liġi li jiddisponi hekk f'sub artikolu tnejn:

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

Hija sitwazzjoni ironika għall-aħħar meta wieħed jiftakar li kif anke intitolata din il-liġi, il-ħsieb wara kien li bid-dekontroll ikun proprju liberalizzat is-suq tal-Kera. Meta l-effett tad-dekontroll tneħħa bil-liġi tal-1979, ir-*raison d'etre* tal-istess liġi krollat għalkemm sal-lum għadha tissejjaħ il-Liġi Dwar it-Tneħħija tal-Kontroll! Fil-każ attwali l-każ huwa aktar gravi għaliex di fatti l-fond mertu ta' dan ir-rikors kien dekontrollat fil-21 ta' Ġunju 1971 jiġifieri ben tmien snin qabel l-introduzzjoni tal-liġi in kwistjoni, li mingħajr lanqas ma tat kas li dak li jkun għandu aspetattiva leġittima ġia la darba d-dekontroll inkiseb qabel l-introduzzjoni tal-liġi. Fattur li ser jittieħed għall-iskop tal-fissazzjoni tad-danni non pekunjarji.

Għal dak li jirrigwardja l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali tat-30 ta' Mejju 2019**) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum,*

interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni" (Ara **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016; ara wkoll Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

Rimedju

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

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

kieku ma kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-proprjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti jkun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikanta stess għażlet minn jhedda li ma żżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Għalhekk wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha u anke ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni lokatizja tal-Perit maħtur minnha, tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens pekunjarju jkun xieraq li r-rikorrenti tirċievi erbgin elf ewro (€40,000) u kwantu għall-kumpens non pekunjarju għar-raġunijiet fuq imsemmija l-ammont ta' kumpens għandu jkun sebgħat elef ewro (€7,000).

Kwantu għall-intimata inkwilina dawn il-Qrati konsistentament irribadew li l-presenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa qabel xejn għall-integrita' ta' Ġudizzju. Di piu ma jispettax lilha li tagħti rimedju għaliex wara kollox hija leġittimament prevalixxiet ruħha minn liġi li jekk hi ħażina mhux hi trid twieġeb għaliha iżda l-Istat.

Għalhekk ser tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Deċide

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti u tillikwida d-danni fl-ammont kumplessiv ta' sebgħa u erbgħin elf ewro (€47,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimata inkwilina mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes għall-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur