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

Illum 21 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 462/2022 AF

Alfred Baldacchino

vs

L-Avukat tal-Istat

Victor Cassar u Maria Teresa *sive* Marthese Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Alfred Baldacchino, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-fond bl-indirizz 241, Flat 2, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi.

Ir-rikorrent kien akkwista l-art flimkien ma' ħutu, Antonio Baldacchino u Carmelo Baldacchino, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwu u li fuqha bnew l-imsemmi block, permezz ta' att datat it-tmienja u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija wieħed u sebgħin (28/12/1971), ppublikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Angelo Sammut (liema att qed jiġi anness u mmarkat bħala **Dok. 1**).

Is-subenfitewsi perpetwu msemmi fil-premessa preċidenti u ċ-ċens perpetwu, ġie mifdi mir-rikorrent (flimkien ma' ħutu) permezz ta' ċedola ta' depożitu u ta' fidi ta' ċens u sub-ċens fit-8 ta' Jannar tal-elfejn u erbatax (2014) (liema ċedola bin-numru ta' riferenza 22/2014 qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala **Dok. 2**).

Permezz ta' att ta' diviżjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, datat l-erbgħa u għoxrin ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (24/03/2014), l-aħwa Baldacchino ddividew l-assi li kienu jappartjenu lilhom in komunjoni, b'tali mod li l-proprjetà surreferita saret il-proprjetà esklussiva tar-rikorrent (att ta' diviżjoni anness u mmarkat bħala **Dok. 3**).

B'att datat it-tmienja u għoxrin (28) ta' April tas-sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin (1975), ppublikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Angelo Sammut, ir-rikorrent (flimkien ma' ħutu) kienu kkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax-il sena li bdew jgħaddu mit-tali data, lill-Martin Abdilla versu s-sub-ċens temporanju pagabbli ta' mija u għaxar liri Maltin (Lm110) fis-sena (liema att qed jiġi anness u mmarkat bħala **Dok. 4**).

Permezz ta' att ta' bejgħ ppublikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Angelo Sammut, u datat l-erbatax (14) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u tmienja u sebgħin (1978), Martin Abdilla biegħ u trasferixxa is-sub-ċens temporanju għaż-żmien li kien għad fadal lill-intimati, Victor Cassar u Marthese Gatt (liema att qed jiġi anness u mmarkat bħala **Dok. 5**).

Fit-tmienja u għoxrin (28) ta' April tal-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992), minkejja li skada s-subċens temporanju ta' sbagħtax (17)-il sena, u minkejja li (kif jidher fis-sitt paragrafu tar-raba' paġna tal-konċessjoni tas-subċens temporanju) l-intendiment ċar kien li fi tmiem it-terminu pattwit, il-pussess tal-fond kellu jgħaddi lura għand is-sidien, l-intimati Cassar setgħu jibqgħu jirrisjedu fil-fond u dan abbażi tad-disposizzjonijiet introdotti fl-elf disa' mija disgħa u sebgħin (1979) permezz tal-Att XXIII tal-1979, partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 li jiddetta li:

> *"12 (2): Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –*
>
> *(a) għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew*
> *(b) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,*
>
> *u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett;"*

Din il-kirja ma kienitx tirrikjedi l-kunsens tal-proprjetarju u n-nuqqas ta' kunsens tiegħu ma kienx joħloq impediment sabiex il-kirja tiġi stabbilita - fi kliem ieħor, ir-relazzjoni ta' sid u inkwilin, ġiet sfurzata fuq ir-rikorrent.

L-intimati għalhekk setgħu jibqgħu jirrisjedu fil-fond, għal perjodu infinit ai termini tal-arikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u a contrario, ir-rikorrent ma seta' jagħmel xejn sabiex jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu wara li ċ-ċens temporanju pattwit kien skada.

Oltre minn hekk, il-kirja dovuta lir-rikorrent mill-1992 sal-lum il-ġurnata, kienet (kif għadha) wisq baxxa meta wieħed jikkunsidra l-kera li kieku kienet tkun perċepeita li kieku l-istess proprjetà kellha tinkera liberalment fis-suq.

Għalhekk din is-sitwazzjoni kkawżat preġudizzju serju lir-rikorrent hekk kif mhux talli ġie imċaħħad mill-jedd li jagħmel użu u jiddisponi mill-proprjetà tiegħu kif jixtieq, iżda talli sofra telf ta' introjtu konsiderevoli billi kien prekluż milli jikri l-fond tiegħu lill-terzi għall-prezz li jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

B'dan spjegat, ir-rikorrent safa vittma ta' privazzjoni tal-proprjetà tiegħu mingħajr kumpens u ulterjorment sofra telf ta' qliegħ konsiderevoli u dan abbażi tal-protezzjoni sproporzjonata li ġiet mogħtija lill-inkwilini a detriment tas-sidien.

Terġa u tgħid, sa kemm ġie introdott l-Att XXVII tal-2018, is-sid lanqas seta' jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex wara li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati, t-tali Onorabbli Bord jordna li jsir awment fil-kera sabiex din tkun tirrifletti aħjar (jew tal-inqas tqarreb) il-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq.

B'dan migħud, l-emendi li saru fl-2018, bl-ebda mod ma jindirizzaw l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrent u l-preġudizzju li huwa sofra, b'mod anteċedenti u ċioè minn meta skada s-subċens temporanju fl-1992 sal-lum u għalhekk ir-rimedju offrut ma jistax jitqies suffiċjenti għar-rikorrent.

Il-protezzjoni li ingħatat lill-intimati permezz tal-liġijiet sopraċitati, irriżultat fi żbilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, speċjalment meta tittieħed in konsiderazzjoni li r-rikorrent qatt ma seta' jipprevedi illi l-Istat

kien ser jgħaddi liġi li timpinġi d-drittijiet tiegħu versu l-proprjetà tiegħu – partikolarment, mingħajr ebda forma ta’ kumpens.

B’dan spjegat, il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-propjetà, in-nuqqas ta’ salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f’Malta f’dawn l-aħħar deċenji u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

Għal dawn ir-raġunijiet, l-artikoli 5 u 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent stabbiliti fl-artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, l-Artikolu wieħed (1) tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Għalhekk, ir-rikorrent umilment iħoss li huwa ntitolat għal kumpens, danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji, minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tiegħu minn meta huwa ma setax jieħu lura l-proprjetà tiegħu u addizzjonalment, minħabba t-telf ta’ introjtu li huwa ġarrab u dan minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet nostrana - ċioè għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Dan ġie kkonfermat b’diversi sentenzi tal-Qrati nostrana inkluż (mhux limitatament) id-deċiżjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti, deċiża fit-23 t’April 2021, fl-ismijiet Paul Debattista vs. L-Avukat Ġenerali et. (Rikors Kostituzzjonali Numru 148/2019 LM), kif ukoll, id-deċiżjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti, deċiża fil-25 ta’ Frar 2021, fl-ismijiet George Debattista vs. L-Avukat tal-Istat et. (Rikors Kostituzzjonali Numru 147/2019 MC).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossia l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’

Malta partikolarment iżda mhux limitatament għall-Artikoli 5 u 12 u l-operazzjonijiet tal-Liġi viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cassar rigward il-fond ossia Block 241, Flat 2, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi abbażi tal-istess disposizzjonijiet u operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti sopraċitati, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bl-indirizz Block 241, Flat 2, Dion Courts, Saint Edward Street, Qormi, senjatament dawk sanċiti fl-Artikolu 37 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);

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tad-disposizzjonijiet u l-operazzjonijiet tal-liġijiet surreferiti, stante li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin meta s-sidien ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'kundizzjonijiet u kirja li ma tirriflettix is-suq u b'konsegwenza li l-istess rikorrent sofra telf ta' introjtu konsiderevoli;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrent;

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Preliminarjament, ir-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu għall-proprjetà mertu ta' din il-kawza. Huwa

għandu jindika wkoll id-data ta' meta sar sid tal-istess, għaliex il-lanjanza kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu tista' tiġi kkunsidrata biss mid-data ta' meta sar sid.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent 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.

L-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalihom li jiehdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5 mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa.

It-tieni talba tar-rikorrent safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent.

F'kull każ it-talbiet mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali.

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi 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 ghandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa.

Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ 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 inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles.

F'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu.

Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa

mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid.

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-risposta tal-intimati Victor Cassar u Maria Teresa Cassar neé Gatt, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, it-talbiet tal-atturi ma ghandhom l-ebda rabta fil-konfront tal-intimati illi kemm bhala stat ta' fatt u kif ukoll bil-mod kif inhuma mfasslin l-istess talbiet ma jistghu jgorru l-ebda responsabilità ghal dak illi qieghed jitlob l-attur.

Sintendi, huwa biss l-Istat u mhux ic-cittadin privat illi jista' jikkommetti vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali, u dan premess, l-esponenti b'hekk m'ghandhomx *locus standi judicii* 88billi ma humiex il-legittimi kontraditturi, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt li l-esponenti pprevalixxew ruhhom qua cittadini privati mid-disposizzjonijiet legislattivi applikabbli fl-Istat ta' Malta kif promulgati validament ma jistax igib fuqhom illi huma jkunu kisru d-drittijiet tar-rikorrenti. Dan *multo magis* jekk il-lezjonijiet ghad-drittijiet fundamentali allegatament sofferti minnu ma jistghux jigu allokati lill-esponenti ghar-raguni premessa.

Ukoll, in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ghalkemm gie intavolat rikors da parti tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi (Rik. Numru 715/2022), huwa ma stenniex l-ezitu tad-decizjoni tal-Bord u allura l-azzjoni odjerna hija wahda prematura.

Minghajr pregudizzju ghas-suesppst, ghandu jinghad illi l-pussess tal-esponenti huwa wiehed legittimu u ghalhekk, l-ebda rimedju iehor ma ghandu jigi ordnat meta huwa jipposjedi titolu ta' lokazzjoni naxxenti kemm mill-ligi specjali taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll taht il-ligi generali tal-kirjiet taht il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa ghalhekk illi jsegwi li kwalunkwe talba attrici spettanti rimedju f'dan l-effett hija legalment u fattwalment insostenibbli, u ghandha tigi michuda fl-intier taghha.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-invokar tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tar-rikorrenti huwa inammissibbli f'dan il-kaz billi ma gie bl-ebda mod zvestit totalment mill-jeddijiet tieghu fuq il-fond in mertu, liema zvestiment irid attwalment isehh, ai termini tal-istess Artikolu, sabiex wiehed ikun jista' jikklassifika sitwazzjoni bhala wahda ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Dan huwa in kunsiderazzjoni tal-effetti tal-ligi tal-kirja in generali bhala *dritt personali u mhux reali*.

Bla pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li tali Artikolu 37 ikollu jinsab applikabbli f'dan il-kaz, l-esponenti jirritjenu nonostantament illi ma hemm l-ebda ksur kemm fir-rigward tieghu kif ukoll b'rispett lejn l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan billi l-kontroll ta' uzuz da parti tal-Istat tal-fond in mertu maj istax jikkostitwixxi tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjetà tar-rikorrenti. L-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali.

Hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Fir-

rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved*".

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, dan premess, xorta wahda ma jistax jinghad li r-rikorrenti huwa mcahhad totalment mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu billi huwa xorta wahda jircievi l-kera tal-fond mill-esponenti.

Di più, u minghajr pregudizzju, jekk ir-rikorrenti sejjer jilmenta l-pregudizzju abbazi tal-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, ma jistax jippretendi wkoll illi dan irid jigi rrimedjat bit-tnehhija tal-artikoli tal-Kapitolu 158 jew b'rimedji ohrajn ghall-pregudizzju tal-esponenti. Dan ghaliex huwa kontradittorju illi wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimità tal-mizuri msemmija biex imbaghad jopinjona l-inapplikabbilità taghhom, abbazi ta' liema provizjonijiet allegatament inapplikabbli ironikament l-attur ikun irid jibbaza l-azzjoni tieghu.

Ghal dan il-ghan tramite l-principju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Civili tal-*pacta sunt servanda*, r-rikorrenti ghandu l-obbligu li jirrispetta t-termini tal-kirja taht il-ligi ordinarja, illi ghal dawn il-finijiet ma tistax tirrendi ruhha inkostituzzjonali jekk ma sehhet l-ebda talba jew precedenti guristiku f'dak ir-rigward.

Ghaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom, u l-esponenti ghandhom ukoll jigu mehlusa mill-osservanza tal-gudizzju ta' dina l-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, li minn issa huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Jannar 2023 il-Qorti ħatret lill-Perit Mary Louise Caruana Galea bħala perit tekniku sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1992 sas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-28 ta' Settembru 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża permezz ta' liema r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huma leżivi tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qiegħed jitlob illi jingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnu mġarrba.

Wara li ssollevaw diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-appartament internament immarkat numru 2 u formanti parti mill-blokka uffiċjalment numerata 241, Dion Court, Saint Edward Street, Ħal Qormi.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet

finali tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara ruħu sodisfatt mill-provi rigwardanti t-titolu tar-rikorrenti u li għalhekk mhuwiex sejjer jinsisti ulterjorment dwar tali eċċezzjoni.

Għal dak illi huma l-provi tat-titolu tar-rikorrenti, milli-provi jirriżulta s-segwenti:

B'kuntratt tat-28 ta' Diċembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut ir-rikorrenti flimkien ma' ħutu Antonio Baldacchino u Carmelo Baldacchino xtraw u akkwistaw b'titolu ta' subenfitewsi perpetwu l-art li fuqha żviluppaw blokka t'appartamenti.

B'kuntratt tat-28 t'April 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut l-appartament numru 2 ġie konċess favur Martin Abdilla b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal 17-il sena dekorrribbli minn dak in-nhar tal-kuntratt. Is-sub-ċens temporanju ġie ffissat fis-somma ta' Lm110 pagabbli kull 6 xhur.

B'kuntratt tal-14 ta' Frar 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, Martin Abdilla trasferixxa s-sub-ċens għaż-żmien rimanenti favur Victor Cassar u Marthese Gatt li sa llum għadhom jokkupaw il-fond.

Il-konċessjoni oriġinali skadiet fit-28 t'April 1992.

B'ċedola ta' depożitu numru 22/14 ir-rikorrenti u ħutu fdew iċ-ċens inkombenti fuq l-art.

B'kuntratt ta' diviżjoni tal-24 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja l-appartament numru 2 ġie assenjat lir-rikorrenti in piena proprjetà.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdi r-rikorrenti fuq il-proprjetà u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Madanakollu, ġaladarba l-Kap. 158 applikabbli fil-kawża tal-lum daħal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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 flinteress 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' proprjeta' skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

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

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

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu.

Fil-każ in diżamina, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 5(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi l-kerrej ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

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

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest".*

Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

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

M'hemmx dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qasaf legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal-raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

L-istregwa ta' ġurisprudenza rigwardanti l-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fonadamentali tas-sidien.

Fil-Ktieb Law of the European Convention on Human Rights l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick jgħidu illi:

> *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*.[2]

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi*

[2] Oxford, 2nd Ed, 2009 p. 687-688

kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil 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 tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

> "*[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*."

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

Fil-fuq ċitata sentenza ta' Amato Gauci, l-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li

---

[3] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

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

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

L-Att XXVII tal-2018

Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> "*Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab*

rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

...

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din ilQorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur.

Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur irrikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn ilQrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u lKonvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta filkaż ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-

> *introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."*

L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. In vista tal-liġi kif emendata, ir-rikorrenti ma jistax aktar jargumenta li r-ripriża tal-pussess hija impossibbli.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella *sive* Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perijodu bejn is-sena 1992 meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika u s-sena 2021. Madanakollu, hawnhekk irid jingħad illi m'għandux jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Lulju 2018 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Dwar rimedju illi huwa ormai stabbilit li l-kumpens jingħata skond kif stabbilit fis-senstenza tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Cauchi vs Mallia.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1992	€1,000
1997	€1,520
2002	€2,320
2007	€3,200
2012	€3,600
2017	€5,400
2021	€7,200

Qabel xejn il-Qorti tosserva li l-perit tekniku ntalbet tagħmel stima dwar perjodi ta' żmien għal liema, in virtu ta' dak illi ngħad aktar il-fuq, ir-rikorrenti m'għandhom ebda jedd ta' kumpens.

Il-Qorti tosserva wkoll li t-talba tar-rikorrenti trid tiġi meqjusa fuq żewġ perjodi ta' żmien. Dan għaliex mis-sena 1992 sa Marzu 2014 il-proprjetà kienet miżmuma in komun b'dan illi r-rikorrenti għadu jedd biss għas-sehem ta' terz mill-ammont li sejra tillikwida l-Qorti għall-dak il-perjodu. Mill-banda l-oħra, r-rikorrenti għandu jedd għas-sehem sħiħ mill-ammont li sejjer jiġi likwidat relattivament għat-tieni perjodu ta' żmien minn April 2014 sa Ġunju 2018 matul liema perjodu l-fond mertu ta' din il-kawża kien assenjat lir-rikorrenti in pjena proprjetà.

Qabel issir kalkolu u kwantifikazzjoni tal-kumpens dovut, tajjeb jingħad illi l-kera pagabbli ġiet aġġustata maż-żmien. Bejn is-sena 1992 u s-sena 2006 l-inkwilini kienu jħallsu s-somma ta' Lm220 fis-sena ekwivalenti għal €512.46. Fis-sena 2007 il-kera telgħet għal €325.40 fis-sena ekwivalenti għal €757.98. Mis-sena 2008 sas-sena 2012 il-kera kienet fis-somma ta' €758 fis-sena, mis-sena 2013 sas-sena 2015 kienet €810 fis-sena u mis-sena 2016 il-quddiem il-kera għoliet għal €833 fis-sena.

Kwantu għall-kumpens mis-sena 1992 sa Marzu 2014, il-perit tekniku minnha nkarigat hija tal-fehma illi l-kera totali perċpibbli

matul dan il-perjodu ta' żmien jammonta għas-somma ta' €48,300[4]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' €27,048[5].

Il-kera mħallsa mill-intimati Cassar mis-sena 1992 sa Marzu tas-sena 2014 tammonta għat-total ta' €11,976.92[6].

Għalhekk, għall-perjodu ta' żmien interessat it-total ta' kera potenzjalment perċepibbli tammonta għas-somma ta' €27,048 minn liema ammont trid titnaqqas is-somma ta' €11,976.92 rappreżentanti kera attwalment imħallsa mill-inkwilini. Dan iwassal għas-somma ta' €15,071.08 li minnha r-rikorrenti għandu biss is-sehem ta' terz ekwivalenti dan għas-somma ta' **€5,023.70**.

Kwantu għat-tieni perjodu ta' żmien, il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €18,000[7]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€10,080**[8].

---

[4] **€5,000** (€1,000 x 5) + **€7,600** (€1,520 x 5) + **€11,600** (€2,320 x 5) + **€16,000** (€3,200 x 5) + €7,200 (€3,600 x 2 (għas-snin 2012 u 2013)) + €900 (€3,600 ÷ 12 = €300 x 3 (għax-xhur minn Jannar sa Marzu) = **€48,300**

[5] €48,300 – 30% = €33,810 – 20% = **€27,048**

[6] €7,174.44 (€512.46 x 14 (għas-snin 1992 sa Marzu 2006) + €757.98 (€għas-sena 2007) + €3,032 (€għas-snin 2008 sa 2012) + €810 (għas-sena 2013) + €202.50 (€810 ÷ 12 = €67.50 x 3 xhur) = **€11,976.92**

[7] **€2,700** (€3,600 ÷ 12 = €300 x 9 (għax-xhur minn April sa Diċembru 2014)) + **€7,200** (€3,600 x 2) + **€8,100** (€5,400 x 1.5 għas-sena 2017 u minn Jannar sa Ġunju tas-sena 2018)) = **€18,000**

[8] €18,000 – 30% = €12,600 – 20% = **€10,080**

Il-kera mħallsa mill-intimati Cassar matul it-tieni perjodu tammonta għat-total ta' €3,500[9].

Għalhekk, għall-perjodu ta' żmien interessat it-total ta' kera potenzjalment perċepibbli tammonta għas-somma ta' €10,080 minn liema ammont trid titnaqqas is-somma ta' €3,500 rappreżentanti kera attwalment imħallsa mill-inkwilini. Dan iwassal għas-somma ta' **€6,580** liema somma hija dovuta lir-rikorrenti fl-intier.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perijodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 5 (2) tiegħu jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cassar;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 5 (2) tiegħu jikser id-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf sitt mija u tlett ewro u sebgħin ewro ċenteżmi (€21,603.70) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti inkluż l-imgħax legali dekorribbli minn dak inhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dak inhar tal-pagament effettiv.

[9] €607.50 (€810 ÷ 12 = €67.50 x 9 xhur (minn April sa Diċembru 2014)) + €810 (għas-sena 2015) + €2,082.50 (€833 x 2.5 (għas-sena 2016, 2017 u minn Jannar sa Ġunju 2018) = **€3,500**

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat b'dana illi r-rikorrenti għandu jħallas $^{1}/_{5}$ tad-dritt tal-perizja teknika.

IMHALLEF

DEP/REG