Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru:449/2022DC

Angelo Fenech

vs

L-Avukat tal-Istat
Joseph Ciantar
Angela Ciantar

Illum, 27 ta' Marzu 2025

Il- Qorti

Rat **ir-rikors tal-attur** ippreżentat fit-30 ta Awwissu 2022 permezz ta' liema ppremetta s-segwenti:-

i. Illi b'kuntratt tal-14 ta' Diċembru 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, hawn anness u mmarkat bħala,omm ir-rikorrenti, Michelina armla minn Leonardo Fenech ġie lilha assenjat il-fond 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni gja Church Street, Żabbar.

ii. Illi Michelina Fenech mietet fit-13 ta' Settembru 1992 u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-uniċi żewġ uliedha r-rikorrent odjern u Michael Fenech.

iii. Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tat-30 ta' Lulju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bħala l-aħwa Fenech iddividew il-wirt tal-mejta genituri tagħhom, u l-fond in kwistjoni gie assenjat lil Angelo Fenech.

iv. Illi l-mejta Michelina Fenech b'kuntratt tas-16 ta' Jannar 1985, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja, l-fond in kwistjoni lill-intimat Joseph Ciantar, versu ċens annwu u temporanju ta' £m30.00c fis-sena, pagabbli mill-1 ta' April 1985.

v. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Marzu 2006, u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, r-rikorrent u huh Michael Fenech kellhom jirrikonoxxu lill-intimati Ciantar bħala inkwilini tagħhom, versu kera ta' £m60.00c fis-sena, ai termini ta'skrittura tat-13 ta' Marzu 2006.

vi. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2010, il-kera kellha ssir €185.00c fis-sena, u tkompli togħla kull tlett snin, biex fl-1 ta' Jannar 2022 il-kera saret €217.00c fis-sena, pero minkejja dan, l-intimati Ciantar għadhom qed jhallsu €139.76c li qed jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem, biex b'hekk kull 30 ta' Settembru u kull 31 ta' Marzu huma jħallsu l-kera dovuta.

vii. Illi bid-dhul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwilin ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, l-unika awment permessibbli fil-kera jkun skond ir-ratata' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

viii. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u għalhekk gew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja.

ix. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Liġi, inkluż l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

x. Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika għaliha sempliċement għax kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens temporanju.

xi. Illi l-liġijiet viġenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minħabba din il-lezzjoni sa din it-tali ġurnata.

xii. Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellux triq oħra ħlief li jikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xiii. Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġi l-proprjetà tiegħu mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi jikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt

għamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf.

xiv. Illi huwa ma kellu l'ebda għażla oħra biex jgawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħ l-istess fond, ħaga li huwa ma riedx jagħmel u ma kienx jaqbillu jagħmel għax ried jibqa' jgawdi ħwejġu.

xv. Illi r-rikorrenti gew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali,meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm40.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina.

xvi. Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.

xvii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentalitar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjigħa, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bhala sidt u dawk tal-inkwilina.

xviii. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xix. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta',deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Żammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

xx. Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti gew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

xxi. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illil-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni 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 jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xxii. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimatAvukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huwa sofra għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid.

U wara li hekk ippremetta talab:-

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, inter alia l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet oħra vigenti,fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill- intimati Joseph Ciantar (K.I. 469256M) u Angela Ciantar (K.I. 115257M), għall-fond 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni, Żabbar, b'tali mod li ġie reż prattikament impossibli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà tiegħu.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni, Żabbar, proprjetà tar-rikorrenti, minn Joseph Ciantar (K.I. 469256M) u Angela Ciantar (K.I. 115257M), mingħajr 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 u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u għadhom qiegħdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

III. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarju non-pekunjarji soffertimir-rikorrenti 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 Joseph Ciantar (K.I. 469256M) u Angela Ciantar (K.I. 115257M), stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-16 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa s-segwenti:-

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, senjatament l-artikolu 12(2), qed jiġu miksura d-drittijiet salvagwardjati permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi r-rikorrent qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija ta' fond numru 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni, Żabbar;

1. Illi preliminarjament din l-Onoroabbli Qorti għanda tistħarreġ jekk seħħitx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent limitatament fil-perjodu April 2006 sa April 2018, u dan tenut kont kemm it-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika u kemm l-introduzzjoni tal-artikolu 12B permezz tal-Att XXIV tal-2018;

2. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Illi b'referenza għall-ewwel talba tar-rikorrent, din it-talba ma għandix tiġi milqugħa stante li mhuwiex minnu li l-liġi viġenti tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini u dan tenut kont li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018, il-kirja tista' tiġi mitmuma u konsegwentament żgur li l-liġijiet viġenti ma jikkreawx sitwazzjoni ta' rilokazzjoni indefinita;

4. Illi b'referenza għat-tieni talba, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn ir-rikorrent baqa (fil-porzjonijiet relattivi tiegħu) is-sid tal-propjeta, tali żvestiment ma sarx;

5. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;

6. Illi l-Istat, tramite il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond. Illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

8. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-lat proporzjonali ta' din il-Liġi minn punto di vista ta' spekulazzjoni fuq is-suq tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali fejn jidħol il-bżonn ta'akkomodazzjoni;

9. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent jista' jirrikorri għall-rimedji ordinarji sabiex tiġi aġġustata l-kirja pagabbli u dan stante li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott fl-2018 permezz tal-Att XXVII u emendat reċentament permezz tal-emendi introdotti fl-2021 permezz tal-Att XXIV, jista' jsir kemm test tal-mezzi sabiex jiġi deċiż jekk l-inkwilin għandux lok jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni u kif ukoll tiġi aġġustata l-kirja;

10. Illi konsegwentement l-ebda mit-talbiet ma għandhom jiġu milqugħa;

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti u jekk mingħajr l-ebda preġudizzju, l-Qorti tordna l-ħlas ta' kumpens, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni l-fatti odjerni, fosthom il-perjodu applikabbli u liema ishma kellu u għandu r-rikorrent fil-fond;

12. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju, u in linea mal-prinċipju illiquidis non fit mora ma għandu jiddekorri l-ebda imgħax legali mill-preżentata tar-rikors, iżda jekk ikun il-każ mid-data tas-sentenza u dan kif ser jiġi trattat aktar il-quddiem;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti jekk ikun il-każ.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Ciantar** permezz ta' liema eċċepixxew is-segwenti:-

1. Illi in primis u in materja, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom fil-konfront tagħom u dan ukoll meta' l-kera dejjem ġiet aċċettata di parte tar-rikorrenti f'kull perjodu mingħajr ebda protest u riserva;

2. Illi in vena preliminari wkoll, u bla preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet umanitarji u fundamentali tar-rikorrenti qua sid tal-propjeta' in kwistjoni l-esponenti preżentement jiddikjaraw li huma m'għandhomx iwieġbu għal dan l-allegat ksur u se mai għandu jkun l-Istat li għandu jwieġeb għal dan l-allegat ksur, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi

attakkata saret mill-Istat u l-esponenti bħala inkwilina kull ma għamlu huwa li osservaw il-Ligi viġenti u saħansitra anke issottometew ruħhom ma' kull emenda legali li kien hemm fit-trapass ta' żmien;

3. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprejta, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjeta, u in oltre, l-kera in kwistjoni fuq il-propjeta in kwistjoni hija waħda protetta.

4. Illi l-esponenti qiegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Ligijiet tal-Kera u l-kuntratti sussegwenti miftehma bejn il-partijiet, kif anke jixhdu l-istess dokumentazzjoni anessa mar-rikors promotur u għalhekk m'hijiex qed tippreġudika id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, reċentement giet intavolata wkoll ċedola bl-ammonti kollha skond l-indiċi tal-ogħli tal-ħajja kif attwalment dovuti lir-rikorrenti.Liema ċedola ha tiġi esebita iktar il-quddiem waqt il-mori tal-kawża.

5. Illi in finis, l-esponenti ma għandhomx jiġi preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi, ma wettqux direttament l-ebda leżjoni ta' drittijiet tar-rikorrenti imma biss għamlu użu minn dritt legali mogħti lilhom permezz tal-Ligijiet tal-kera nostrana li fuq kollox għadhom fis-sehh u applikabbli sal-preżent.

6. Illi jekk se mai jiġi stabbilit li attwalment m'hemmx "fair balance" u "proportionality" bejn id-drittijiet tal-individwi involuti dan ma wettquhx ċertament Angela u Joseph Ciantar imma se mai jaħti l-Istat in linea mal-ġurisprudenza nostrana u l-prinċipju fundamentali tal-Liġi li qui sui utetur neminem laedere videtur;

7. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrent fil-konfront ta' l-esponenti l-kopja Ciantar għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li l-esponenti jista' jkollhom skond il-Liġi.

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni għal kull sena bejn l-1987 u l-2018[1].

Rat l-verbal tal-udjenza miżmuma fil-25 t'Ottubru 2022[2] meta l-attur iddikjara li l-ilment tiegħu hu dwar kif kien il-Kap 158 qabel l-emendi tal-2018.

[1] Fol 58
[2] Fol 62

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef[3] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tinqata' minn din il-Qorti kif preseduta.

Semgħet il-provi.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Il-PROVI

Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ta' eredita', datat it-30 ta' Lulju 2014[4], l-attur u ħuh qasmu bejniethom l-eredita' tal-ġenituri tagħhom u lill-attur messu fost oħrajn il-fond numru 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni Ħaż-Żabbar.[5] Bejn l-1992 u l-2014 dan il-fond kien jappartjeni lill-attur u ħuh Michael Fenech flimkien u dan wara l-mewt t'ommhom Michelina Fenech. Bejn l-1983 u l-1992 l-fond kien ta' omm l-attur Michelina Fenech wara likien ġie assenjat lilha b'kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Diċembru 1983.[6]

Illi permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Jannar 1985[7] omm l-attur tat il-fond b'ċens temporanju lill-konvenut Joseph Ciantar, b'ċens ta' Lm30 fis-sena.[8] Dan iċ-ċens skada fil-31 ta' Marzu 2006 u bl-effett tal-Att XXIII tal-1979 dar għal kera b'Lm60 fis-sena. Dwar dan saret skrittura privata datata 13 ta' Marzu 2006.[9] Il-kera jidher li baqgħet Lm60 (jew €139) sallum u ma jidhirx li għoliet skont kif jippermetti Att X tal-2009 jew Att XXVII tal-2018. Il-ħlasijiet li saru kienu jammontaw għal Lm30 fis-sena bejn l-1979 u Marzu 2006. Imbagħad bejn April 2006 u Marzu 2008 l-ħlas kien ta' Lm60 fis-sena. Bejn April 2008 u Marzu 2022 il-ħlas kien ta' €139.[10]

Illi fir-rapport tiegħu[11] l-perit ġudizzjarju iddeskriva l-fond bħala wieħed antik, u parti minn kerrejja, ta' firxa ta' 28 metri kwadri. Qal li s-saqaf ta' kamra tas-sodda minnhom qed ifaqqa' u li l-finituri għandhom bżonn jinbidlu. Qal li l-fond mhux

---

[3] Fol 88
[4] Fol 46
[5] L-indirizz ta' dan il-fond ġieli jidher fl-atti xi ftit differenti minħabba t-tibdil fl-ismijiet tat-triq u n-numru tad-dar, imma m'hemmx kontestazzjoni dwar liema hu l-fond in kwistjoni. It-triq f'xi żmien kien jisimha Church Street u n-numru tal-bieb f'xi żmien kien No 33.
[6] Fol 25 u 26
[7] Fol 50
[8] Jidher li saru xi ħlasijiet anke qabel l-1985. Il-konvenut xehed a fol 104 li ħallas l-ewwel darba fil-31 ta' Marzu 1979 u esebixxa anke l-irċevuti minn dakinhar, a fol 105.
[9] Fol 53
[10] Fol 54 u fol 105
[11] Fol 70

konformi mar-regoli sanitarji imma jista' jkun regolarizzat. Qal li uża l-metodu komparattiv u vvaluta l-fond għall-2018 fl-ammont ta' €42,000 u tah valur lokatizju għall-2018 ta' €1260 fis-sena.

Ikkunsidrat

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi din hi kawża dwar il-kera tal-fond numru 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni Ħaż-Żabbar. Kif intqal l-attur illimita l-ilment tiegħu dwar kif kien il-Kap 158 qabel l-emendi tal-2018. Hu jilmenta li l-Att XXIII tal-1979 ipprivah mill-proprjeta' tiegħu waqt li l-Att XXVII tal-2018 ħalla l-kera baxx kif kien u m'offriex kumpens jew kera ogħla. Hu qed jitlob li jkun dikjarat li l-artikolu 12 tal-Kap 158 ta dritt lill-konvenuti għal kirja indefinita. Talab ukoll li l-Qorti ssib li nkisirlu d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u talab minħabba f'dan kumpens pekunjarju ta' sitt elef tliet mija u ħmistax-il euro (€6315) u kumpens morali ta' sitt elef euro (€6000), pagabbli lilu mill-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

Illi fit-talbiet tiegħu, l-attur jallega ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u ċioe ksur tad-dritt ta' ħarsien mit-teħid ta' proprjeta' mingħajr kumpens. Fil-fehma tal-attur il-każ tal-kera taħt il-Kap 158 jammonta għal teħid ta' proprjeta' mingħajr kumpens xieraq.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkunu milquta bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 158 daħal fis-seħħ fl-1959, u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artiklu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et***[12]:

> *15. Il-Qorti tosserva:-*
>
> *i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu*

[12] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. L-Artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artiklu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartiklu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) talKostituzzjoni.

16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni

Illi l-istess kriterji jgħoddu għall-Kap 158 u għalhekk it-talba tal-attur in kwantu hi bbażata fuq l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Illi l-attur qed jallega wkoll ksur tad-dritt tal-proprjeta` tiegħu kif protett bl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku jgħid li l-Kap 158 ġegħelu jirrikonoxxi lill-konvenut bħala inkwilin, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-

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' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Illi mhux kontestat mill-partijiet li dan mhux każ ta' privazzjoni ta' proprjeta' kif imsemmi fl-ewwel paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Dak li jrid jiġi determinat huwa jekk kienx hemm kontroll tal-użu mill-istat u f'każ affermattiv jekk kienx raġonevoli u jilħaqx il-mira tal-interess ġenerali jew imurx lil hinn minnha.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-propjeta' skont it-tieni paragrafu ta' l-artikolu 1 kienx eċċessiv[13]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita'.

Illi ma jidhirx li l-attur qed jattakka l-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakka l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 158, fil-Kap 69 li japplika flimkien miegħu u fl-emendi kollha li saru f'dawn il-liġijiet s'issa. Hekk fis-sentenza **Mifsud vs Avukat tal-Istat**[14] il-Qorti qalet:

36. Fir-rigward tal-kwistjoni relatata mal-interess ġenerali jiġi sottomess illi l-iskop tal-liġijiet in kwistjoni u ċjoè l-Kap 69, emana mix-xewqa tal-leġiżlatur li tingħata protezzjoni lill-persuni residenti f'Malta u dan fid-dawl ta' bżonnijiet soċjetali eżistenti. Jingħad ukoll illi meta l-Ewwel Qorti resqet sabiex tikkunsidra l-elementi li jridu jissussistu sabiex ma jinstabx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ikkunsidrat illi:

"58…Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, ossia l-protezzjoni ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;"

[13]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.
[14] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar 2024 Rik 375/21

> *Konsegwentement u in linea ma' dan l-argument mhux kontestat l-interess pubbliku u li dan baqa' jissussisti u b'hekk isegwi li l-istess jiġi rifless fil-konsiderazzjonijiet sabiex jiġi llikwidat kumpens.*

Illi l-attur iżda jidher li qed jattakka il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe' n-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-dritt ta' proprjeta' tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-attur jgħidu li din il-proporzjonalita' ntilfet għal kollox fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu għal kollox u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 158, u l-Kap 69 applikabbli miegħu, sa minn meta kien promulgat, kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent ta' l-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta' mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu, peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta' lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2018, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat. Fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita' lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi dan kollu seħħ rigward il-fond in kwistjoni. L-attur wiret il-fond fl-1992 flimkien ma' ħuh, meta l-fond kien suġġett għal ċens temporanju. Pero' mbagħad fl-2006 meta skada ċ-ċens, l-attur u ħuh, u iktar tard l-attur waħdu, kellhom jirrikonoxxu liċ-ċenswalisti bħala kerrejja. Din il-kera għadha għaddejja sallum, bl-istess nies bħala kerrejja u b'kera li hu baxx ħafna. Il-liġi sal-2018 ma kinitx tippermetti la tibdil fil-kerrej u lanqas tibdil fil-kera.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli

jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta' jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[15] , il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. 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. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular,* **Mellacher and Others,** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*
>
> *3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of*

[15] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

> *living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis,* ***Hutten-Czapska****, cited above, § 225). 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 applicant's right of property.*
>
> *4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[16] qalet ukoll li:

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta' fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna, u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[17]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm l-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika

[16]**Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[17] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi fit-12 ta' Settembru 2023.

liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-propjeta'.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2018, li introduċew l-artiklu 12B tal-Kap 158, il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Kien mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-attur seta' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrej, u jekk jinstab li l-kerrej għad għandu dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha diversi drabi dwar din l-emenda tal-2018 u l-artiklu 12B tal-Kap 158 u kemm kienu effettivi biex jindirizzaw lanjanza bħal dik tal-attriċi. Jidher li l-attur dan jaċċettah tant li minkejja dak li allega fir-rikors promotur, huwa eventwalment illimita l-ilment tiegħu għal dak li kienet tipprovdi l-iġi qabel l-emendi tas-sena 2018.

Illi l-kera li l-konvenuti ħallsu fis-sena 2018[18] kienet ta' €139.76 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena (2018) fis-somma ta' €1,260 fis-sena. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira bejn dak li jħallas il-konvenut u dak li seta' jipperċepixxi l-attur.

Illi għalhekk il-Qorti ssib li bl-applikazzjoni tal-Kap 158 kif kien qabel l-emendi tas-sena 2018 kien hemm ksur tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, liema dritt hu sanċit fl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi ladarba instab li kien hemm ksur ta' dritt fundamentali tal-attur, jeħtieġ li jingħata kumpens. Il-Qorti se tgħaddi biex tistabilixxi kumpens għall-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, li hu l-uniku ksur li kien stabbilit f'din il-kawża.

Illi l-attur qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara u tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur danni pekunjarji u nonpekunjarji għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tiegħu. L-attur ppreżenta l-kalkoli tiegħu dwar id-danni dovuti lilu għal dan il-

[18] L-attur iddikjara li qed jillimita t-talba sa' Lulju 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018

ksur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Hu qed jitlob is-somma ta' sitt elef tliet mija u ħmistax-il euro (€6315) bħala danni pekunjarji u sitt elef euro (€6000) bħala danni nonpekunjarji.

Illi l-għan tad-danni pekunjarji hu li l-persuna titqiegħed kemm jista' jkun fil-pożizzjoni li kienet qabel sofriet it-telf. Il-Qorti[19] qalet hekk:

> *The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred.*

Illi l-attur akkwista dan il-fond fl-intier tiegħu fl-2014 meta saret id-diviżjoni bejnu u bejn ħuh. Pero' sa mill-1992 hu kien sid ta' nofs dan il-fond (flimkien ma' nofs il-bqija tal-proprjeta' li wirtu) flimkien ma' ħuh, bħala koeredi t'ommhom Michelina Fenech. Fil-frattemp, iċ-ċens temporanju fuq dan il-fond skada fl-2006 u bl-effett tal-Att XXIII tal-1979 dan iċ-ċens inbidel f'kera. Hija din il-kirja li l-attur qed jilmenta minnha, peress li, li kieku ma kienx għal din il-liġi, kieku l-koeredi ħadu lura l-proprjeta' u użawha kif xtaqu. Minħabba din il-liġi, huma bilfors kellhom jirrikonoxxu lill-konvenuti Joseph u Angela Ciantar bħala kerrejja u jħalluhom jgħixu hemm, b'kera li rdoppja, imma li xorta baqa' baxx wisq meta mqabbel mal-kera fis-suq dakinhar.

Illi għalhekk il-kumpens li se jingħata mill-2006 ċioe minn meta, b'mod obbligatorju, iċ-ċens dar f'kera u l-attur[20] kellu jirrikonoxxi lill-istess kerrejja u l-kera minn dakinhar kien baxx u baqa' baxx ħafna meta mqabbel ma' dak fis-suq ħieles.

Illi fil-każ odjern l-attur, ġustament illimita l-ilment tiegħu sal-emendi tas-sena 2018 u d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B, għalhekk kumpens ser jingħata sal-2018.

Illi kif intqal mill-2006 sal-2018 l-fond de quo ma kienx dejjem tal-attur waħdu. Mill-2006 sal-2014 kien tal-attur u ħuh għalhekk f'dawk is-snin kienu l-attur u ħuh li kienu jgawdu mid-dritt li jirċievu l-kera. Dan iffisser li l-kumpens relattiv għal dan il-perjodu għandu jinqasam bejn l-attur u ħuh; dan tal-aħħar mhux parti mill-kawża pero. Mill-2014 u l-2018 l-attur kien sid tal-propjeta fl-intier tagħha għalhekk għal dan il-perjodu huwa għandu jirċievi l-kumpens kollu.

[19] **Apap Bologna v Malta** Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016
[20] Flimkien ma' ħuh

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[21] l-Qorti Ewropea stabbilit kriterji ċari ta' kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija:

> *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 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 througħout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ għax hemm ukoll ġurisprudenza li tvarja dan, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallas. Għandu jitnaqqas ukoll 30% peress li l-Kap 158 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu ta' politika soċjali li tgħin lil min hu batut. Għalhekk wieħed ma jistax iħalli barra dan l-aspett f'din il-liġi daqslikieku kienet kwalunkwe liġi oħra. Hu stabbilit ukoll li għandu jitnaqqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri, għal xi raġuni jew oħra.

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju hu kif ġej:

[21] Application number 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021

Sena	**Kera stmata**	**Kera mħallsa**
2006	€933	€139.76 (Lm60)
2007	€905	€139.76
2008	€915	€139.76
2009	€898	€139.76
2010	€951	€139.76
2011	€916	€139.76
2012	€907	€139.76
2013	€951	€139.76
2014	€1075	€139.76
2015	€1115	€139.76
2016	€1106	€139.76
2017	€1198	€139.76
2018	€1260	€139.60
Total	**€13,130**	**€1,816.88**

Kera stmata	€13,130.00
Tnaqqis ta' 30%	€ 3,939.00
Bilanċ	€ 9,191.00
Tnaqqis ta' 20%	€ 1,838.20
Bilanċ	€ 7,352.80
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 1,816.88
Bilanċ	**€ 5,535.92**

Kumpens kull sena
€5535.92 ÷ 13 = €425.84 għal kull sena

Kumpens maqsum bejn l-attur u ħuh 2006-2013 (8 snin)
€425.84 x 8 = €3,406.80 ÷ 2 = €1623.40

Kumpens sħiħ lill-attur 2014-2018 (5 snin)
€425.84 x 5 = €2129.20

Total ta' kumpens lill-attur
€1623.40 + €2129.20 = €3752.60

Illi għalhekk id-danni pekunjarji dovuti lill-attur dwar dan il-fond huma ta' **tlett elef seba' mija tlieta u ħamsin euro (€3753).**

Ikkunsidrat

Illi hu ben stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni nonpekunjarji huma personali għal dik il-persuna u jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon v. L-Avukat tal-Istat et,** [22] il-Qorti qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**[23] il-Qorti qalet ukoll:

> *Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi f'dan il-każ, l-attur akkwista l-intier tal-proprjeta' fl-2014 imma beda din il-kawża fl-2022. Din l-inattivita' tal-attur turi n-nuqqas ta' urġenza u allura turi li t-tbatija ma kinitx daqshekk gravi. Dan għandu effett fuq l-ammont ta' danni nonpekunjarji. Barra minn hekk, l-attur lanqas beda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex iżid l-ammont tal-kera skont kif tippermetti l-liġi bl-emendi tal-2018 u bil-possibilita' li anke jieħu l-fond lura.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi, u tenut kont tal-perjodu taż-żmien li matulu seħħ il-ksur, u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju fl-ammont ta' **elf euro (€1000)** huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta u tiddeċiedi billi:

1.Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet limitatament, billi tiddeċiedi li l-attur sofra ksur tad-dritt tiegħu ta' tgawdija ta' proprjeta' kif protett bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan fl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossija l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel l-emendi tas-sena 2018

[22] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022
[23] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21

fir-rigward tal-fond numru 32, Alley 3, Triq l-Inkurunazzjoni (Church Street) Ħaż-Żabbar, u tiċħadha fil-bqija.

2.Tilqa' t-tielet talba u ssib li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għal dan il-ksur u allura hu responsabbli li jagħti kumpens għalih lill-attur.

3.Tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lill-attur fis-somma ta' **tlett elef seba' mija tlieta u ħamsin euro (€3753)** u l-kumpens non pekunjarju fis-somma ta' **elf euro (€1000).**

4.Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur dawn l-ammonti hekk likwidati, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż kollha, nkluż tal-konvenuti Joseph u Angela Ciantar.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR