PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 28 ta' Marzu 2025

Nru:1

Rikors Nru. 572/2023

Renzo Kerr Cumbo

v

L-Avukat tal-Istat, Joseph Micallef u Elena Micallef, li ssejħet fil-kawża b'digriet tat-8 ta' Ottubru 2024

Fil-qosor

1. Ir-rikorrent huwa l-propjetarju ta' fond soġġett għal kirja dekontrollata favur l-intimati u qiegħed jilmenta li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, li jirregolaw din il-kirja, jiksru d-drittijiet propjetarji tiegħu sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-'Artikolu 1'). Dan għaliex hu u l-antekawża tiegħu ġew preklużi milli jitterminaw l-kirja li ilha għaddejja mill-31 ta' Awwissu 1973, u kienu kostretti jirċievu kera konsistenti f'€646.40 fis-sena, li ma tirriflettix il-valur lokattizju tal-proprjetà.

Kopja informali

2. F'dan il-każ ser naraw jekk għandhomx jintlaqgħu it-talbiet tar-rikorrent għad-dikjarazzjoni tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu u għall-kumpens.

Rikors u risposti kostituzzjonali

3. Fir-rikors ġuramentat tal-20 ta' Novembru 2023, ir-rikorrent ippremetta:-[1]

i. Illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju tal-fond bin-numru 24 'Doris' Triq Sant Antnin Fgura (Malta) liema fond jinsab mikri lil intimat Joseph Micallef u li ilu jiddetjeni dan il-fond sa mill-wieħed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija tlieta u sebgħin (1973) kif jirriżulta minn kuntratt ta' lokazzjoni bejn l- antekawża tar- rikorrenti cioe l-mejjet Lorenzo Cumbo u l-intimat Joseph Micallef (Vide kopja tal- kuntratt imsemmi anness bħala Dok. A);

ii. Illi skont ir-riċerki pubbliċi rriżulta li fit-tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022) mietet omm ir-rikorrenti cioe Carmela Cumbo, armla ta' l- istess Lorenzo Cumbo. Jirriżulta li wara li saru s-soliti riċerki dwar it-testmenti kemm fil-Qrati Ċivili kif ukoll tir-Reġistru Pubbliku (kemm ta' Malta kif ukoll ta' Għawdex) kien ikkonfermat li l-aħħar testment ta' Carmela Cumbo kien dak in- atti tan-Nutar Pierre Cassar datat l-għoxrin (20) ta' Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014) fejn ħalliet diversi legati lin-neputi taghha r-rikorrenti Renzo Kerr Cumbo;

iii. Illi għalhekk r-rikorrenti daħal fiż-żarbun tal-antekawża tiegħu;

iv. Illi r-rikorrenti b'hekk huwa l-propjetarju assoluti tal-fond de quo u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis pubblikata in atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia datata 27 ta' Settembru 2023 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħal Dok. B;

v. Illi l-intimat Joseph Micallef ilu jokkupa l-istess fond, ossija 24 'Doris' Triq Sant Antnin Fgura (Malta) ferm qabel is-sena 1995;

vi. Illi l-istess fond in kwestjoni, ossija 24 'Doris' Triq Sant Antnin Fgura (Malta), jirriżulta li kien suġġett għal decontrol kif jidher miċ-ċertifikat rilaxxat mil-awtorità kompetenti hawn annessa u mmarkata bħal Dok. D;

vii. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' 1-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l- intimat Joseph Micallef, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

viii. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tiegħu, ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.

ix. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, u l-liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' 1-1979 u infatti l- unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-

[1] Ara r-rikors kostituzzjonali ta' Renzo Kerr Cumbo, f'paġni 1-6.

Kopja informali

doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju, u ftit riċenti żieda fl- ammont ta' kera ai termini tal-liġi.

x. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.

xi. Illi għalhekk r-rikorrenti u l-antekawża tiegħu, ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal- legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentament aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom - vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

xii. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

xiii. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ. - Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69- 74 u Brumarescu vs. Romania (GC} no. 28342/95, 78, ECHR 1999-Vll u Spadea and Scalabrino vs. ltaly, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u lmmobiliare Saffi vs. ltaly (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski- 151).

xiv. Illi konsegwentement a tenur tal-liġi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.

xv. Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tiegħu minn meta huwa u l-antekawża tiegħu, ma setgħawx jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl- Att XXIII ta' 1-1979 - Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey - deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine - No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-111 (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

xvi. Illi r-rikorrenti jħoss għalhekk illi fir-rigward tiegħu u tal-antekawża tiegħu ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-liġi (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal- proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal- Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' 1-1979.

Kopja informali

xvii. Illi huwa għandu jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tiegħu u tal-antekawża tiegħu kif ġie deċiż fil-kawża Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal- Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil- 11 ta' Diċembru 2018.

xviii. Illi b'sentenza oħra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal- Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbiltà taghha u tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

xix. Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et deciza fil-21 ta' Novembru 2019, il-Qorti ħadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u żgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

xx. Illi in vista tal-kazistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti u l-antekawża sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.

xxi. Illi r-rikorrenti jippretendi illi huwa għandu jirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-liġi li huwa kif ukoll li l-antekawża tiegħu sofrew tul iż-żmien, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll ligijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

xxii. Illi huwa għandu jirċievi d-dannu kollu sofferti miż-żmien 1987 sas-sena 2021, u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl- ismijiet Sammut Carmel Sive Charles Vs Dimech Maria Stella Et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-succeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.

4. Għal dawn ir-raġunijiet, ir-rikorrent talab lill-Qorti sabiex:-

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal- Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' 1- 1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Micallef għal fond 24 'Doris' Triq Sant Antnin Fgura (Malta) liema jirrenduha impossibbli lir- rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu.

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti kif ukoll tal-antekawża tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom tal-fond 24 'Doris' Triq Sant Antnin Fgura (Malta) bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal- liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis- sitwazzjoni.

Kopja informali

iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, kif ukoll tal-antekawża tiegħu, b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' 1-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-liġi.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, kif ukoll tal-antekawża tiegħu, okkorrendo bil-ħatra ta' perit nominandi, ai termini tal-liġi fosthom l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

v. Tikkundanna lill-intimat L-Avukat tal-istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

vi. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

5. Fir-risposta tiegħu tad-19 ta' Diċembru 2023, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa:-[2]

i. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu, inkluż l- użufrutt, fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), senjatament li japplika l-artikolu 5 tal-istess Kap. 158;

ii. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrent ma jistgħax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni u dan minħabba li f' dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax Jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward l-espor:cnt espliċitament jirrileva li ma jaqbilx, fost ħafna premessi, mal-premessa numru 3 fir-rikors promotur, u dan għaliex jidher li r- rikorrent sar proprjetarju tal-fond de quo b'permezz ta' prelegat fit-3 ta' Novembru 2022. Fir- rigward ta' prelegat f'sentenza riċenti fl-ismijiet Dottor Martin Zammit v. Avukat Ġenerali et deċiża nhar is-26 ta' Mejju 2021, il-Qorti Kostituzzjonali qalet, 'Il-fond għadda għand l-attur permezz ta' prelegat, li ma jinkludix fih il-jedd li seta' kellhom il-ġenituri tiegħu għall-kumpens minħabba ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom' u dan reġa' ġie konfermat f'sentenza tal- Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sede kostituzzjonali tagħha, fl-ismijiet Francis sive Frankie Buttigieg v. Avukat Ġenerali et tad-29 ta' Ottubru 2020 fejn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta fir-rigward ta' legat stqarret:"Illi fit-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-istat eċċepixxa li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma sar sid tal-proprjeta' in kwistjoni. Dan huwa minnu. Id-drittijiet fundamentali m'humiex tal-proprjeta', imma tal-bniedem personalment. L-ilmentatur huwa s-sid preżenti. Akkwista l-fond b'titlu ta' legat mingħand in-nanniet tiegħu li mietu fi Frar u f'Ġunju tas-sena 2011 Għalhekk il-perjodu rilevanti jibda jimxi minn dawn id-dati sas-sena 2019 ";

iii. Illi magħdud mal-premess, dawn l-insenjamenti sopraċitati, ċjoe li legatarju ma jidħolx fiż-żarbun tal-awtur tiegħu u li b'hekk ilment ta' konvenzjonali u kostituzzjonali ta' legatarju jista jiġi kkunsidrat biss minn meta l-legatarju jiġi immess fil-pussess tal-fond in kwistjoni, reġgħu ġew konfermati f'sentenzi riċenti fl-ismijiet Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et deċiża nhar l ta' Diċembru 2021 mill-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet Richard Żahra vs. l-Avukat tal-istat et deċiża nhar 23 ta' Settembru 2022 u fl-ismijiet Fleur Cilia Buckett vs L-Avukat tal-istat et deċiża 23 ta' Jannar 2023 min dina l-

[2] Ara r-risposta kostituzzjonali tal-Avukat tal-Istat f'paġni 23-26.

Kopja informali

Onorabbli Qorti kif diversament preseduta. Magħdud ma' dan u mingħajr preġudizzju, tajjeb li jingħad li r-rikorrent huwa biss wieħed minn żewġ eredi tal-antekawża tiegħu u għalhekk, semmai, kwalunkwe kumpens jista' jingħata għal żmien qabel ma ġie mmess fil-pussess ir-rikorrent, data ma non concesso li dina l-Onorabbli Qorti ssib ksur tad-drittijiet tiegħu, huwa biss is-sehem ta' nofs indiviż (1/2);

iv. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrent ma jistgħax jilmenta dwar perjodi qabel l-31 t'Awwissu 1983 minħabba li jidher li fdak iż-żmien l-inkwilin Micallef kien qed jokkupa l-fonda buon volontà tal-antekawża tar-rikorrent u mhux ai termini tal- Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987;

v. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju jingħad ukoll li l-ilment konvenzjonali tar- rikorrent m'għandux jitqies għal perjodu wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta, u ċjoe wara l-4 ta' Lulju 2018 għaliex b'dana l-artikolu, ir-rikorrent ngħata rimedju effettiv u adegwat (ara D. Peak Limited vs Avukat tal-istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023, Rik Nru. 6/2021/1 TA);

vi. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas- segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

vii. Illi, l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII taI-2018 u l-Att XXIV taI-2021 jagħmluha impossibbli għalih li jieħu lura l-post fidejh minħabba l-obbligu tar- rilokazzjoni u għalhekk mhux minnu li hemm l-allegata leżjoni. Qari kontestwali ta' dawn id- dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 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. Infatti, l- Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċedux dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdu rimedju ieħor sabiex ir-rikorrent ikun jistgħu jawmenta l-kirja u anki jirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni;

viii. Illi f'kull każ l-ewwel u t-tieni talba mhumiex siewja għaliex taħt il-Konvenzjoni Ewropea, inkluż l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' prop1jctà 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

ix. Illi 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 XXIII tal-l 979, u kif emendati fl-2018 u l-2021 u l- emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri, ma jistgħux jiġu taI-1979 kienu gew kklassifikati li m'humiex 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

Kopja informali

li l-artikoli tal-Kap. 158 tat-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal- bniedem kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

x. Illi 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 bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilin gt1andha tiġi mwaqqfa;

xi. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil- kera, jissokta jingħad li bil-miġja tat-Artikolu 39(4A) tal-Att X taI-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li b'permezz tal-Artikolu 5 u kif ukoll bil-miġja tal-Artikoli 12B u 12Ċ, ir-rikorrent għandu kull dritt li jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew/u awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles. Barra minn hekk, anki wara li l-Bord li Jirregola l-Kera ikun awmenta l-ammont tal-kirja, kull sitt snin, is- sidien jistgħu jerġgħu jsaqsu lil Bord li Jirregola sabiex jerġa' jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% tal- valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

xii. Illi fir-rigward ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed ma jinsix li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn fdan 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;

xiii. Illi 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-sidien;

xiv. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar- rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal- Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhix mistħoqqa wkoll;

xv. Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrent ma jistax joqgħod jirreferi b'mod ġenerali għal xi liġijiet oħra li ma jissemmewx fit-talbiet tiegħu billi jagħmel użu mill-kliem "bl-operazzjonijiet taf-Liġijiet viġenti" fit-talbiet tiegħu. Dan jingħad għaliex kif intqal tant tajjeb minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta "Huwa fatt magħruf u prinċipju legali ben stabbilit illi l-Qorti hija limitata għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti, u għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni"9. It-tali kliem jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;

xvi. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni u tas-sitt talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall- iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà u dwar ir-ripriża tal-pussess tal-istess proprjetà. Konsegwentement, dan it-tali rimedju li hu pretiż mir-rikorrent f'dawn it-talbiet u dawn it- talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll. F'dan ir-rigward jingħad ukoll li, f'każ ipotetiku fejn dina l- Onorabbli Qorti ssib li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-

Kopja informali

tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata billi jiġi dikjarat li l-intimat Micallef ma jistax jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli, speċjalment meta r-rimedju disponibbli għar-rikorrent jinsab fl-istess Kap 158;

xvii. Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li fkull każ ir- rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija u għalhekk ukoll dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda;

xviii. Illi fkull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, mogħtija mill- Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid- 29 ta' Novembru 2013;

xix. Illi dejjem mingħajr preġudizzju ghas-suespost, data ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l- esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-4 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok ghar- rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

xx. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

6. Fir-risposta tal-21 ta’ Diċembru 2023, l-intimati Joseph u Elena Micallef wieġbu:-[3]

i. Illi l-esponenti jaqbel illi huwa jokkupa l-fond 24, 'Doris', Triq Sant' Antnin, Fgura b'titolu ta' kera, u ilu jagħmel hekk sa minn 1973. Għaldaqstant, il-kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta;

ii. Illi mart l-esponenti, ossia Elena Micallef (KI Nru 0750050M), li ilha tirresjedi fil-fond de quo flimkien mal-esponenti sa mill-bidu nett tal-kirja, hija wkoll inkwilina protetta skont il-liġi applikabbli. Għaldaqstant hemm lok illi l-imsemmija Elena Micallef tiġi kkjamata fil-kawża odjerna;

iii. Illi l-esponenti u martu dejjem qdew l-obbligi tagħhom qua inkwilini, u di piu huma investew ammont sostanzjali ta' flus fil-proprjetà tal-attur, tant illi kienu l-istess esponenti u martu illi rrendew tali fond abitabbli. Naturalment dan għen fl- akkrexximent tal-valur tal-proprjetà de quo, għall-benefiċċju tal-istess attur;

[3] Ara r-risposta ta’ Joseph u Elena Micallef f’paġni 29-30.

Kopja informali

iv. Illi l-esponenti u martu fil-fatt investew ħafna sabiex jemeljoraw il-fond de quo proprju għaliex huma kellhom l-aspettattiva leġittima - ibbażata fuq il-liġijiet viġenti - li ser jibqgħu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża;

v. Illi ċertament li ma humiex l-esponenti u martu li għandhom iwieġbu għat-talbiet tal-attur u dan stante li huma sempliċiment għamlu użu mid-drittijiet leġittimi tagħhom, u ma pparteċipaw bl-ebda mod fil-promulgazzjoni tal-liġijiet li qiegħed jiġi allegat li saru bi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-sidien;

vi. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, jingħad illi ma huwiex minnu li l-Artiklu 5 tal-Kapitlu 158 jagħmilha impossibbli li l-attur jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu, u dan peress li l-liġi nnifisha (inter alia, fl-Artiklu 5(3) u fl-Artiklu 12C) tipprevedi sitwazzjonijiet fejn is-sid jingħata l-opportunita' li jirriprendi l-pussess tal-propreta';

vii. Illi inoltre, permezz tal-Att XXVII tal-2018, l-attur qua s-sid ingħata rimedju ordinarju għal kwalsiasi żbilanċ li seta' kien jeżisti qabel minħabba l-ammont ta' kirja pagabbli, u di fatti jidher li l-attur intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera abbażi ta' dawn l-emendi;

viii. Illi l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 ħolqu proporzjonalita' u bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini, u għaldaqstant ċertament li ma jistax jingħad li l-Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artiklu 5 tiegħu, qiegħed jivvjola d-drittijiet fundamentali tal-attur, kif qed jintalab permezz tat-tieni talba;

ix. Illi kwalsiasi rimedju li jista' jingħata fir-rigward ta' vjolazzjonijiet passati, jekk kemm-il darba jirriżultaw, ma għandux jimpatta fuq it-tgawdija leċita mill-esponenti tal-proprjeta' de quo;

x. Illi għalhekk it-talbiet tal-attur, sa fejn jistgħu jkunu diretti kontra l-esponenti, u ċertament fir-rigward tal-perjodu li jsegwi l-Att XXVII tal-2018, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u inoltre l-esponenti ma għandux ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ir-rapport peritali

7. Fid-19 ta' Ġunju 2024, ġie appuntat il-Perit Michael Lanfranco sabiex iwettaq stima tal-valur lokattizju fis-suq, b'intervalli ta' ħames snin tal-Fond in kwistjoni għall-perjodu 1987 sal-2018. Wara li l-perit għamel aċċess fil-Fond fit-23 ta' Lulju 2024, il-Perit ressaq rapport fit-8 ta' Ottubru 2024,[4] fejn sab li fid-data ta' valutazzjoni l-Fond kellu valur ta' €220,000. Abbażi tal-'*Property Price Index*' ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, skont liem l-

[4] Fir-rapport peritali, il-perit tekniku jagħti deskrizzjoni tal-Fond, inkluż id-daqs, il-lokazzjoni fejn jinsab u l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri tiegħu. Sussegwentement, huwa jgħaddi biex jagħti valutazzjoni tal-Fond, liem valutazzjoni hija bbażata fuq il-valur fis-suq ta' proprjetajiet komparabbli u r-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti, '*Valuation Standards for Accredited Valuers 2012*'.

Kopja informali

apprezzament annwu fil-proprjetà kien ta' 3% annwali, huwa imbagħad ivvaluta l-valur lokattizju tal-Fond bil-mod segwenti:-[5]

Snin	Valur lokattizju (annwali)
1987	€647
1992	€1,063
1997	€1,900
2002	€2,450
2007	€3,982
2012	€3,752
2017	€5,537
2018	€6,600

8. L-ebda parti ma ressqet domandi in eskussjoni jew xi prova ulterjuri f'dan ir-rigward. B'hekk, ma jirriżultax li l-istima mwettqa mill-perit tekniku ġiet ikkontestata mill-partijiet.

Eċċezzjoni: It-titolu tar-rikorrent

9. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent irid iġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà.

10. Renzo Kerr Cumbo jallega li huwa l-propjetarju tal-fond b'numru 24, 'Doris', Triq Sant Antnin, il-Fgura (il-'Fond'), u li wiret il-Fond mingħand nanntu Carmelo Cumbo li mietet fit-3 ta' Novembru 2022.

11. Skont ir-riċerki testamentarji rispettivi, l-aħħar testment ta' Carmela Cumbo kien dak ippubblikat min-Nutar Pierre Cassar fl-20 ta' Frar 2014.[6] F'dan it-testment hija nnominat lil binha Anthony u lir-rikorrent (in-neputi tagħha) bħala l-eredi universali tagħha u ħalliet

[5] Ara r-rapport peritali tal-perit Michael Lanfranco, f'paġni 75 et seq.
[6] Ara kopja tat-testment ippubblikat min-Nutar Pierre Cassar fl-20 ta' Frar 2014 f'paġni 41-44.

Kopja informali

il-Fond lir-rikorrent bħala pre-legat. Il-Fond ġie ddikjarat mir-rikorrent fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikata min-Nutar Jean Paul Farrugia fis-27 ta' Settembru 2023.[7]

12. Għandu jiġi nnotat li f'kawża fejn l-attur jallega li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1, m'huwiex meħtieġ li dan jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali, bħal f'kawża ta' rivendika.[8] Dak li jeħtieġ li jintwera għall-finijiet ta' dan l-artikolu huwa li wieħed juri li għandu jedd fuq ħaġa li tippermettilu jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor jew, għall-finijiet tal-Artikolu 1, li jkollu l-pussess tal-pussess tal-ħaġa li tkun.[9]

13. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda tqis li għall-finijiet ta' kawża ta' din ix-xorta, ir-rikorrent irnexxielu jipprova li għandu l-jedd li javvanza din l-azzjoni u għalhekk qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward ta' titolu.

Eċċezzjoni: Kirja Protetta

14. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent irid iġib prova li l-kirja hija verament imħarsa bil-Kap. 158.

15. Ir-rikorrent jgħid li l-Fond ġie mikri lill-intimat Joseph Micallef mill-predeċessur tar-rikorrent, Lorenzo Cumbo, b'kuntratt datat il-31 ta' Awwissu 1973.[10] Skont dan il-kuntratt, l-intimat Joseph Micallef kellu jikri l-Fond għal għaxar snin, versu l-kera ta' Lm 100 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

---

[7] Ara kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikata min-Nutar Jean Paul Farrugia datata s-27 ta' Settembru 2023, f'paġni 9-16.
[8] *Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27 ta' Marzu 2015.
[9] F'dan il-każ, ir-rikorrent bħala eredi universali ta' nanntu, jista' jressaq l-ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1, li jinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien fejn il-Fond kien fil-pussess ta' nanntu. (Ara, fost oħrajn, *Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 4 ta' Mejju 2022).
[10] Ara kopja tal-kuntratt lokattizju bejn Lorenzo Cumbo u Joseph Micallef tal-31 ta' Awwissu 1973, f'paġni 7-8.

Kopja informali

16. Skont iċ-ċertifikat maħruġ mill-Uffiċjal tal-Valutazzjoni tal-Artijiet esibit f'paġna 20, il-Fond kien irreġistrat bħala "dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll" fit-13 ta' Awwissu 1973. Iżda bid-dħul tal-Att XXIII tal-1979 ġie sostitwit l-artikolu 5 tal-Kap. 158, bil-konsegwenza li saru applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 – li jipprovdu r-rilokazzjoni indefinita bi ftit possibilitajiet għall-awment fil-kera – għall-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll, inkluż għalhekk il-kirja tal-Fond.[11]

17. B'hekk il-kirja tal-Fond kompliet tiġġedded, minkejja li l-Fond kien ġie kklassifikat bħala "dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll." Skont id-dokumenti ppreżentati, fl-2005, il-kera ġiet awmentata għal Lm 65.61 kull tliet xhur, ekwivalenti għal €611.28 fis-sena, u fl-2013, din ġiet awmentata għal €161.60 kull tliet xhur, ekwivalenti għal €646.40 fis-sena.

18. Meħud kont tal-fatt li ġew esibiti l-kuntratt ta' kera tal-31 ta' Awwissu 1975 (pg 7-8), iċ-ċertifikat tad-dekontroll (pg 20) u s-siltiet mill-ktieb tal-kera (pg 53-72), u ġie kkonfermat bil-ġurament ta' Renzo Kerr Cumbo (pg 39-40) kif ukoll dak tal-inkwilini Joseph u Elena Micallef (pg 52, 73) li l-Fond kien ilu soġġett għal din il-kirja minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-qorti hija sodisfatta li l-kirja hija waħda protetta. B'hekk, qiegħda tiġi miċħuda l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

Eċċezzjoni: Perjodu ta' leżjoni

Qabel l-Att XXVII tal-2018

19. L-Avukat tal-Istat jeċepixxi li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar il-perjodu ta' qabel ma kellu titolu fuq il-proprjetà cioè qabel ma sar propjetarju tal-Fond bi pre-legat fit-3 ta' Novembru 2022, għaliex l-ilment konvenzjonali u kostituzzjonali ta' legatarju jista' jiġi kkonsidrat biss minn meta l-legatarju jiġi immess fil-pussess tal-Fond.[12]

Kopja informali

[11] Dana f'każ li l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu.
[12] Ara 331/19/1, *Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 1 ta' Diċembru 2021.

20. F'dan il-każ, għalkemm il-Fond sar il-proprjetà tar-rikorrent bi pre-legat fit-testment tal-20 ta' Frar 2014, ir-rikorrent jista' javvanza l-ilment tiegħu għall-perjodu ta' qabel il-mewt ta' Carmela Cumbo (cioè qabel it-3 ta' Novembru 2022) fil-kwalità tiegħu bħala ko-eredi tal-istess Carmela Cumbo. L-eredi ġew rikonoxxuti bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu azzjoni, abbażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi.[13] Għal din ir-raġuni, il-qorti hija tal-fehma li huwa legalment possibbli għar-rikorrent, qua ko-eredi universali ta' nanntu, illi jressaq l-ilment imsejjes fuq l-Artikolu 1 li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn il-Fond kien f'pussess ta' nanntu.

21. Però fid-dawl tal-fatt li r-rikorrent huwa wieħed minn żewġ eredi (l-eredi l-ieħor mhuwiex parti fil-kawża), id-danni li ser jiġu likwidati ser jitnaqqsu b'nofs, biex jirriflettu l-effett fuq id-drittijiet patrimonjali tiegħu.

Wara l-Att XXVII tal-2018

22. Kemm l-Avukat tal-Istat kif ukoll Joseph u Elena Micallef jeċepixxu li bl-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrent ingħata rimedju sabiex ikun jista' jżid il-kera u jieħu lura l-pussess tal-Fond. L-Avukat tal-Istat jikkontendi li l-ilment konvenzjonali tar-rikorrent m'għandux jitqies għall-perjodu wara l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, peress li b'dan l-artikolu r-rikorrent ngħata rimedju effettiv u adegwat.[14]

23. F'dan il-każ, ir-rikorrent eżerċita r-rimedju taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Infatti fit-2 ta' Novembru 2023, Renzo Kerr Cumbo fetaħ il-kawża b'numru 539/2023 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talab rimedju skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXIV tal-2021. Dana sabiex – f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 – il-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-

---

[13] *Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022. 62/2020, *Rita Falzon v. Dun Saverin Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Marzu 2022.
[14] Ara 6/2021/1 TA, *D Peak Limited vs Avukat tal-Istat*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 25 ta' Jannar 2023.

Kopja informali

sena tal-valur liberu u frank tal-fond ta' abitazzjoni fis-suq miftuħ. Fin-nuqqas u cioè jekk l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, ir-rikorrent talab l-iżgumbrament tagħhom.

24. Fis-sentenza tal-25 ta' Ottubru 2024, il-Bord sab li l-intimat Joseph Micallef u martu Elena Micallef ma kienux jissodisfaw it-test tal-mezzi u b'hekk ordna l-iżgumbrament tagħhom mill-Fond, fi żmien sentejn. Fil-frattemp, dawn għandhom iħallsu €5,000 fis-sena lir-rikorrent bħala kumpens.

25. M'huwiex jiġi argumentat li r-rimedju li ngħata r-rikorrent ma kienx wieħed xieraq, effettiv u adegwat għal-lanjanzi tiegħu. Għalhekk, il-qorti qiegħda tqis li r-rikorrent diġà ngħata rimedju għall-ilment tiegħu, safejn dan jikkonċerna l-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 (cioè l-1 ta' Awwissu 2018), u l-ilment tiegħu qiegħed jiġi kkonsidrat biss safejn jikkonċerna l-perjodu ta' qabel l-1 ta' Awwissu 2018.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Sottomissjonijiet tal-Partijiet

26. Ir-rikorrent jilmenta li hu u l-antekawża tiegħu ġew spossessati mid-dritt tal-użu tal-proprjetà tagħhom għaliex ġew assoġġettati għar-relazzjoni lokattizja sforzata għall-perjodu indefinit, u li konsegwentement intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u s-sidien. Huwa jilmenta li meta ġiet miftiehma l-kirja l-antekawża tiegħu ma kienux u ma kellhomx jippretendu li l-Gvern ser jgħaddi l-Att XXIII tal-1979, b'liem liġi l-iStat kien ser jużurpalhom id-dritt tagħhom għal-liberu trasferiment ta' proprjetà u jagħti t-tali drittijiet lill-inkwilin mingħand ma jistgħu jiġu imposti kondizzjonijiet ġusti nkluż kera li tirrifletti l-valur lokattizju tal-Fond.

27. Min-naħa l-oħra, l-Avukat tal-Istat jeċepixxi li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem. Dan għaliex l-emendi tal-

Kopja informali

1979 ġew introdotti sabiex ma jiġux imkeċċija l-inkwilini mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom fl-għeluq tat-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kera, u l-Istat għandu l-jedd li jwettaq il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jimplimenta miżuri għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Huwa jeċepixxi li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin m'hijiex perpetwa u tmut mal-inkwilin.[15] Finalment huwa jallega li, f'każ li jeżisti interess pubbliku għall-miżura in kwistjoni, il-kumpens dovut lis-sidien għall-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur tas-suq.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

28. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrent huma l-istess bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-qrati kostituzzjonali sabu ksur tal-Artikolu 1 fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u tal-Att X tal-2009 kif viġenti qabel l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. Il-qrati kkonkludew li dawn id-dispożizzjonijiet – li laqtu sidien direttarji ta' konċessjonijiet emfitewtiċi u subemfitewtiċi temporanji kkuntrattati qabel il-21 ta' Ġunju 1979 retroattivament - jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetà tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ xieraq stabbilit fl-imsemmi Artikolu 1, cioè l-bilanċ bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u tal-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16]

[15] Tajjeb li jiġi nnotat li qabel l-emendi li saru fit-tifsira ta' 'kerrej' fl-artikolu 2 tal-Kap. 158, dan ma kienx il-każ.

[16] Ara fost oħrajn, is-sentenzi segwenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem: *Amato Gauci vs Malta*, app. No. 47045/06, deċiża 15 ta' Settembru 2009; *Anthony Aquilina vs Malta*, app. no. 3851/12, deċiża 11 ta' Diċembru 2014; *Albert Cassar vs Malta*, app. no. 50570/13, deċiża 30 ta' Jannar 2018. Ara fost oħrajn, is-sentenzi segwenti tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta: 1/2003/2, *Christopher Hall vs Awtorità tad-Djar*, deċiża 29 ta' Novembru 2013; 15/2014, *Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et*, deċiża 30 ta' Settembru 2016; 2/17 SM, *Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Ġenerali et*, deċiża fl-14 ta' Diċembru 2018; 75/14/1 JZM, *Josephine Azzopardi pro et noe vs l-Onor Prim Ministru et*, deċiża 25 ta' April 2018; 34/2010/1, *Cedric Mifsud et noe vs Avukat Ġenerali*, deċiża 31 ta' Jannar 2014; 33/2010/1, *Cedric Mifsud et noe vs Avukat Ġenerali*, deċiża 25 ta' Ottubru 2013; 72/14 AE, *Maria Ludgarda Borg et vs Rosario Mifsud et*, deċiża 29 ta' April 2016.

Kopja informali

29. Jsegwi għalhekk li fil-każ tal-lum, din il-qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u cioè li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Artikolu 1.

Il-likwidazzjoni tad-danni

30. Ir-rikorrent jitlob danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammont sodisfaċenti għat-telf tiegħu u tal-antekawża tiegħu, kif ġie deċiż f'sentenzi preċedenti.[17]

31. Ingħad mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, li d-danni likwidati għal-leżjoni ta' dritt fundamentali għandhom ipoġġu lir-rikorrent, kemm jista' jkun, fil-pożizzjoni li kien ikun fiha li kieku t-tali leżjoni ma seħħitx.[18] F'dan il-każ, ir-rikorrent huwa intitolat għall-kumpens għall-privazzjoni tal-proprjetà tiegħu mit-30 ta' April 1987, cioè mid-dħul fis-seħħ tal-Konvenzjoni Ewropea f'Malta, sal-1 ta' Awwissu 2018, cioè sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Kif diġà ngħad, il-kumpens dovut għandu jitnaqqas b'nofs peress li r-rikorrent huwa wieħed minn żewġ eredi.

32. Meħud kont tar-rapport peritali tal-Perit Michael Lanfranco, id-differenza bejn il-kera li rċevew ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu bejn 1987 sa 2018, u dik li setgħu jirċievu fis-suq miftuħ, hija s-segwenti:-

Sena	Valur Lokattizju (€)	Kera Attwali (€)	Differenza (€)
1987	431.33	155.29	276.04
1988	647.00	232.93	414.07
1989	647.00	232.93	414.07
1990	647.00	232.93	414.07
1991	647.00	232.93	414.07

[17] *Albert Cassar vs Malta*, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 30 ta' Jannar 2018; *Franco Buttigieg and Others vs Malta,* Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 11 ta' Diċembru 2018.
[18] Ara *Kingsley v the United Kingdom* [GC], no. 35605/97, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ECHR 2002-IV, § 40; *Marshall and Others v Malta*, app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 11 ta' Frar 2020.

1992	1063.00	232.93	830.07
1993	1063.00	232.93	830.07
1994	1063.00	232.93	830.07
1995	1063.00	232.93	830.07
1996	1063.00	232.93	830.07
1997	1900.00	232.93	1667.07
1998	1900.00	232.93	1667.07
1999	1900.00	232.93	1667.07
2000	1900.00	232.93	1667.07
2001	1900.00	232.93	1667.07
2002	2450.00	232.93	2217.07
2003	2450.00	232.93	2217.07
2004	2450.00	232.93	2217.07
2005	2450.00	611.28	1838.72
2006	2450.00	611.28	1838.72
2007	3982.00	611.28	3370.72
2008	3982.00	611.28	3370.72
2009	3982.00	611.28	3370.72
2010	3982.00	611.28	3370.72
2011	3982.00	611.28	3370.72
2012	3752.00	611.28	3140.72
2013	3752.00	646.40	3105.60
2014	3752.00	646.40	3105.60
2015	3752.00	646.40	3105.60
2016	3752.00	646.40	3105.60
2017	5537.00	646.40	4890.60
2018	3850.00	377.07	3472.93
		Total:-	65526.92
		1/2 =	**32763.46**

Kopja informali

33. Kif intqal mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, minn din il-figura għandu jitnaqqas 30% minħabba l-iskop pubbliku tal-miżura, cioè l-protezzjoni soċjali tal-inkwilini. Jitnaqqas ukoll 20% fid-dawl tal-fatt li l-Fond ma kienx ser ikun neċessarjament mikri matul il-perjodu sħiħ li kieku ma kienx għall-miżura tal-Istat:-

> In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information

> available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period [omissis]
> 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. [omissis] 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. [omissis] 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.[19] [omissis]
> Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.[20]

34. B'hekk wara li jitnaqqsu t-tali ammonti, id-danni pekunjarji jammontaw għal **<u>€16,381.73</u>**.

35. F'*Cauchi vs Malta*, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet applikat żieda ta' 5% fuq is-somma likwidata sabiex tikkumpensa lir-rikorrenti għat-telf fil-valur tas-somma likwidata matul iż-żmien.[21] Madanakollu t-tali prassi ma ġietx addottata minn dawn il-qrati, li sostnew li l-figuri mressqa mill-periti tekniċi diġà jieħdu kont taż-żieda fl-inflazzjoni. Barra minn hekk, it-tali awment m'huwiex meqjus ġustifikat meta wieħed jikkonsidra li s-sidien ser ikunu qed igawdu minn benefiċċju sostanzjali u dan peress li m'humiex meħtieġa li jħallsu taxxa fuq il-kumpens li jirċievu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali.[22] B'hekk il-qorti mhix ser tordna t-tali interessi fuq is-somma likwidata.

Kopja informali

---

[19] Ara wkoll, *Marshall and Others v. Malta*, app. no. 79177/16, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 11 ta' Frar 2020, § 95.
[20] *Cauchi vs Malta*, app. no. 14013/19, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 25 ta' Marzu 2021, § 101 – 104.
[21] Ibid, § 107.
[22] 68/18/1AF, *Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 30 ta' Ġunju 2021.

Danni non-pekunjarji jew morali

36. Ir-rikorrent wiret il-Fond fl-2022, u cioè wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, li pprovda rimedju għall-ilment kostituzzjonali tiegħu għall-perjodu ta' wara l-1 ta' Awwissu 2018. Meħud kont ta' dan u tal-fatt li danni non-pekunjarji jew morali ma jintirtux,[23] il-qorti mhux ser tkun qiegħda tillikwida danni non-pekunjarji.

Żgumbrament

37. Fir-rikors ġuramentat tiegħu, ir-rikorrent jagħmel riferenza għas-sentenzi bħat-tali li ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini wara s-sejbien ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Peress li t-tali talba diġà ġiet deċiża u milqugħa mill-Bord li Jirregola l-Kera, din it-talba qiegħda titqies li ġiet sorvolata.

Parti deċiżiva

38. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda:

   a. Tiċħad l-ewwel talba, fid-dawl tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-25 ta' Ottubru 2024;

   b. Tiddikjara illi ġew miksura d-drittijiet tar-rikorrent kif ukoll tal-antekawża tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom tal-Fond bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

   c. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' €16,381.73; tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent kif ukoll tal-antekawża

[23] Ara fost oħrajn, 167/20/1 FDP, *Mary Fatima Vassallo et vs Maria Dolores Darmanin u l-Avukat tal-Istat*, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 17 ta' Ġunju 2024.

Kopja informali

tiegħu b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979; u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess danni u kumpens fl-ammont ta' €16,381.73.[24]

Bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

Kopja informali

[24] Dawn m'humiex qiegħdin jiġu llikwidati abbażi tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-qrati Maltin. Ara, fost oħrajn, *Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et* (Rik 15/2014) , Qorti Kostituzzjonali, deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, para 25-26.