l-Att XXIII tal-1979 u senjatament l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jivvjola l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) – ordni għall-ħlas ta' kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-ksur tad-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 93/2020 LM

Av. Sarah Pirotta Chircop Beck għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Josephine Azzopardi (K.I. 483943M)

vs.

Avukat tal-Istat; u
Raymond Zammit (K.I. 491157M) u martu Helen Zammit (K.I. 244658M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fid-29 ta' Mejju, 2020 mir-rikorrenti l-**Avukat Sarah Pirotta Chircop Beck għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Josephine Azzopardi (K.I. 483943M), (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti")**, fejn l-**Avukat Sarah Pirotta Chircop Beck nomine** ssottomettiet kif ġej:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-unika proprjetarja tal-fond ossia l-appartament bin-numru uffiċjali 336, bl-isem St. John Flats, internament immarkat bin-numru 4, Naxxar Road, Birkirkara ġia Balzan, li hija wirtet mingħand il-ġenituri tagħha, Salvatore u Catherine konjugi Calleja;*

2. *Illi missierha, illum mejjet Salvatore Calleja kien akkwista porzjon art li fuqha inbena l-fond de quo permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tabone Adami tat-2 ta' Diċembru, 1959. Illi sussegwentement huwa kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanju għal perijodu ta' sbatax-il sena mit-23 ta' Jannar, 1963 lil ċertu John Vella bis-sub-ċens annwu u temporanju ta' LM50 fis-sena dan l-appartament u ċioe l-appartament internament immarkat bin-numru 4, (illum bin-numru uffiċjali 336), Naxxar Road Birkirkara ġia Balzan, u dan skont kuntratt tat-23 ta' Jannar, 1963 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia;*

3. *Illi sussegwentement l-istess John Vella biegħ u ttrasferixxa s-subutili dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn sbatax-il sena li bdew jgħaddu mit-23 ta' Jannar, 1963 tal-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4), (illum bin-numru uffiċjali 336), Naxxar Road, Birkirkara ġia Balzan lil Gioacchino sive Jack Schembri u dan permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Jannar, 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia;*

4. *Illi sussegwentement Gioacchino sive Jack Schembri biegħ u ttrasferixxa s-subutili dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika li saret għaż-żmien ta' 17-il sena, b'effett mit-tlieta u għoxrin ta' Jannar, 1963 tal-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4), (illum bin-numru uffiċjali 336), Naxxar Road, Birkirkara ġia Balzan lil Joseph Mifsud u dan permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Settembru, 1977 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella;*

5. *Illi sussegwentement Joseph Mifsud biegħ u ttrasferixxa a favur Raymond Zammit l-utili dominju temporanju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika li saret għaż-żmien ta' 17-il sena, b'effett mit-tlieta u għoxrin ta' Jannar, 1963 tal-appartament internament immarkat bin-numru erbgħa (4), (illum bin-numru uffiċjali 336), Naxxar Road, Birkirkara ġia Balzan u dan permezz ta' kuntratt tal-31 ta' Awwissu, 1978 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella;*

6. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Jannar, 1963 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia kellha tiskadi fit-23 ta' Jannar, 1980;*

7. *Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimat Zammit ippretenda li huwa jista' jibqa' jgħix fil-fond bħala residenza ordinarja tiegħu billi jħallas kera doppja ta' LM100 fis-sena u dan għal perijodu ta' 15-il sena u ċioe sat-23 ta' Jannar, 1995;*

8. *Illi jien qed nirċievi* [sic!] *kera ta' ħames mija u sbatax-il euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€517.24) fis-sena;*

9. *Illi fit-tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti u l-awtriċi fit-titolu ma setgħetx tirrifjuta illi l-intimati Zammit ikomplu jokkupaw il-proprjetà b'kirja;*

10. *Illi Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju, 1990 u skont testment tiegħu unica charta tal-ħdax (11) ta' Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, huwa rrevoka kull testment li sar minnu qabel dik il-ġurnata, ħalla l-użufrutt f'idejn martu Catherine Calleja u ħalla b'titolu ta' legat lir-rikorrenti Josephine Azzopardi l-appartament internament immarkat bin-numru 4, (illum bin-numru uffiċjali 336), St. John Flats, Naxxar Road, Balzan, illum Birkirkara;*

11. *Illi Catherine Calleja mietet nhar il-11 ta' April, 2005 u permezz tal-aħħar testment tagħha tat-13 ta' April, 2000 hija ħassret testment preċedenti li hija kienet għamlet u ħalliet b'titolu ta' prelegat a favur ir-rikorrenti Josephine Azzopardi l-appartament internament immarkat bin-numru 4, St. John Flats, Naxxar Road, Balzan, illum Birkirkara;*

12. *Illi missier ir-rikorrenti Salvatore Calleja ried jipproteġi l-proprjetà tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni. Ċertament ma basarx u ma setax jipprevedi d-dispożizzjonijiet introdotti bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u lanqas ma seta' jobsor illi l-inflazzjoni ma kinitx se tkun ekwiparabbli mal-valur lokatizju tal-fond tul iż-żmien. Apparti hekk, ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perijodu indefinit, mingħajr speranza reali għat-teħid lura tal-proprjetà;*

13. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-intimat ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond bil-kera kif stipulata u liema kera ma tirriflettix is-suq u wisq anqas ma tipprovdi għal bilanċ bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, b'dana illi r-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħha u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, anke jekk ikollha bżonnha għall-użu personali tagħha, b'dana illi l-kundizzjonijiet imposti mil-liġi huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi;*

14. *Inoltre, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott bis-saħħa tal-Att Numru XXVII tal-2018, huwa wkoll leżiv tal-jeddijiet tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*

15. *Peress illi l-għanijiet u l-kuntesti soċjali ma għandux iħallas għalih l-individwu meta dan ma jirriflettix f'bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid u tal-inkwilin u peress li għalhekk ukoll l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018 jilledu l-jeddijiet tal-*

mittenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni, u kif ukoll taħt l-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-mitteni qiegħda tressaq dawn il-proċeduri;

16. *Illi fil-kawża fl-ismijiet* ***Amato Gauci vs Malta****, il-Qorti Ewropea eżaminat il-każ identiku u sabet favur ir-rikorrenti. Għalhekk il-Qorti kkonfermat li l-Istat għandu dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, madanakollu xorta għandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-ġdida humiex sproporzjonati kontra s-sid oriġinali;*

17. *Illi ulterjorment il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet* ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fil-25 ta' Frar, 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju, 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 37 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjat inkondizzjonament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien;*

18. *Illi minħabba f'dan kollu, hija għandha tirċievi sija danni pekunarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża* ***Albert Cassar vs Malta*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.*

Għaldaqstant, ir-rikorrent titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportun u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u senjatament l-Artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*
2. *Konsegwentement tagħtiha r-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni;*
3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Tikkundanna lill-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Bl-ispejjeż.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat"), li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Ġunju, 2020, fejn eċċepixxa:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu sabiex turi li hija sidt il-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*

2. *Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova wkoll ta' liema mill-paragrafi tal-artikolu 12 għandhom jiġu ddikjarati bħala leżivi tad-drittijiet tagħha;*

3. *Illi r-rikorrenti għandha tiddeċiedi wkoll jekk hux qed tinvoka l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jew it-tnejn;*

4. *Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma*

jinkwadrax ruħhu fil-parametri tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza konstanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika ruħhu x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawn il-ħtiġijiet soċjali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bżonn raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kera. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jiġix klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

7. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" irrikonoxxiet li: "*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 reduction in the amount of rent chargeable." *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

8. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġi preġudikati minħabba li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12 jew bl-iżgumbrament tal-inkwilini. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

9. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. *Illi fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

11. *Illi fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promutur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari –* inter partes*;*

12. *Illi l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm aktar drittijiet) iżda assigurat li xorta waħda l-interess ġenerali tal-inkwilini jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin ġie milħuq aħjar minn qatt qabel. Infatti, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

13. *Din il-liġi tesiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti jista' jerġa' jieħu l-fond lura – għall-kuntrarju ta' dak li qed issostni b'mod żbaljat għall-aħħar ir-rikorrenti;*

14. *Illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfatx element importanti sabiex tiskatta l-applikabilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor.</u> Fil-każ in diżamina ma ġiet*

allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

15. *Illi sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha* ai termini *tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, trid turi wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* 'like with like' *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Raymond Zammit (K.I. 491157M)** u **martu Helen Zammit (K.I. 244658M)** (minn issa 'l quddiem "l-intimati Zammit"), li ġiet ippreżentata fis-16 ta' Ġunju, 2020, fejn eċċepew:

1. *Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti tikkonċerna miżura li fi żmienha kienet waħda legali u li l-għan wara l-istess miżura kien wieħed leġittimu fil-kuntest tiegħu u fl-interess ġenerali;*

2. *Illi per konsegwenza qed jiġi rispettat it-test tal-bilanċ u tal-proporzjonalità meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera li l-intimati ossia l-inkwilini qed iħallsu lill-istess rikorrenti u l-valur lokatizju fuq is-suq li l-fond għandu l-potenzjalità li jġib u konsegwentement m'hemmx leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u lanqas tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

3. *Illi l-esponenti jagħmlu referenza għall-fatt li huwa aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista' jingħad li l-Istat osserva l-kweżiti li joħorġu minn dan l-artikolu Konvenzjonali, relattiv għall-kontroll ta' użu tal-proprjetà mhux biss irid jiġi ppruvat li l-Istat aġixxa b'mod legali u fl-interess ġenerali, iżda għandu wkoll juri li waqt dan l-eżerċizzju ta' kontroll fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor, l-Istat iżomm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjetà u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjetà tal-individwu.*

   Illi kif ġie osservat mill-Qorti Ewropea, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-

każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħal f'dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. The United Kingdom** *deċiża fil-21 ta' Frar, 1986 u* **The Holy Monasteries v. Greece** *deċiża fid-9 ta' Diċembru, 1994). Sewwasew, sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq.*

4. *Illi jsegwi għalhekk li l-kumpens mogħti seta' jkun ferm inqas mill-ammont sħiħ li l-proprjetà ġġib fuq is-suq. Għalhekk wieħed meta jikkonsidra li l-prinċipju tal-proporzjonalità ġie leż, wieħed ma jistax jillimita ruħhu għall-valur lokatizju fuq is-suq iżda għandu jara jekk bl-attenwanti u ċioe bil-fatt li l-miżura kienet in konformità mal-kweżiti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setgħet tkun ferm inqas mill-valur lokatizju fuq is-suq jekk b'dan it-tnaqqis inżammitx il-proporzjonalità.*

   (a) *Illi ma jirriżultax li r-Rikorrenti qatt talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69.*

   (b) *Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, dawn l-emendi poġġew l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bħal dawk ordinarji) fuq spallejn l-inkwilini u ċioe l-esponenti;*

   (c) *Illi l-imsemmija emendi pprovdew għar-ripristinazzjoni lura tal-fond u dan stante li sar diffiċli li l-kirja tintiret u dana jista' jseħħ biss taħt kondizzjonijiet stretti.*

Illi jiġi rilevat li l-Artikolu 37 joffri ħarsien unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni mhix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet <u>Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa</u> deċiża fit-30 ta' Novembru, 2001, osservat illi:

"Una volta din il-Qorti waslet għall-konvinċiment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjetà u konsegwentement ma jaqax fl-orbità tal-Artikolu 37, mhux il-każ li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-liġi stabbilit għal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wieħed xieraq."

Illi fil-kawża <u>Raymond Cassar Torregiani et vs l-Avukat Ġenerali et</u> (1/12 JRM), l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"Illi jidher li għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, element siewi u ewlieni li jrid jirriżulta biex wieħed isib ksur tal-jedd imħares taħtu hu dak li t-teħid tal-pussess tal-ħaġa jkun sar b'mod obbligatorju, jiġifieri kontra r-rieda ta' sid il-ħaġa. Din il-Qorti hija tal-fehma li f'ċirkostanzi bħal fil-każ li għandha quddiemha llum, ma jistax jingħad li l-kirja li nftiehmet bejn l-awtriċi tar-rikorrent u l-intimat John Tabone kienet tabilħaqq xi għamla ta' teħid ta' pussess obbligatorju kif maħsub fl-imsemmi artikolu tal-Kostituzzjoni. F'dan il-każ wieħed ma jistax jitkellem la dwar esproprjazzjoni formali u anqas dwar esproprjazzjoni de facto: ħadd u xejn ma ġiegħel lill-awtriċi tar-rikorrenti sabiex b'xi mod tittrasferixxi l-proprjetà tagħha (l-appartament) jew xi interess fi jew dritt fuq dik il-proprjetà. Id-dispożizzonijiet tal-liġi li dwarhom huma qed jilmentaw jammontaw biss għal forma ta' kontroll fuq il-mod kif għandha ssir il-kirja u kontroll fuq id-dħul tagħhom mill-kiri tal-proprjetà in kwistjoni u għalhekk kull forma ta' kontroll fuq l-użu minnhom ta' dik l-istess proprjetà."

5. *Illi għalhekk wieħed jista' biss jitkellem fuq ksur tad-drittijiet u deprivazzjoni tat-tgawdija tal-proprjetà meta dak li jkun jiġi mneżża' minn kull dritt – li f'dan il-każ bid-dovut rispett dan ma jirriżultax. Fi kliem l-awturi Harris u O'Boyle: "*In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of the law or by the exercise of a legal power to the same effect."

6. *Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. *Illi l-Esponenti jerġgħu jisħqu li l-għan wara l-liġijiet huwa sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-appellant jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

   Illi aktar minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

8. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta"</u> irrikonoxxiet li: "*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." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet <u>Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et</u> tas-27 ta' Jannar, 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles."*

9. *Illi jekk ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-kera dovuta lilhom meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

10. *Illi m'hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u ankne fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

11. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att Numru XXVII tas-sena 2018 li permezz tiegħu ddaħħal l-Art. 12B tal-Kap. 158, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' proporzjonalità tant li llum il-ġurnata r-Rikorrenti għadha r-rimedju li tirċievi kera f'ammont li jlaħħaq it-tnejn fil-mija tal-valur liberu u frank tal-proprjetà, kif ukoll il-possibilità li r-Rikorrenti titlob lill-Bord li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja, kif ukoll li tiġi tterminata l-kirja f'każ li jkun hemm raġunijiet validi fil-liġi fejn l-inkwilin ma jibqax jikkwalifika għall-kirja. Għalhekk ċertament li r-Rikorrenti ma tistax tallega li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha hekk kif indikati fir-Rikors Promotorju;*

12. *Illi tajjeb li jingħad li nonostante li hemm każijiet fejn l-Istat Malti instab ħati ta' sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-obbligi fil-każ ta' lokazzjonijiet li jaqgħu fil-kwadru tal-Art. 12 tal-Kap. 158 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, jiġi rilevat li dan hu ristrett għall-fattispeċi tal-każ partikolari. Jiġi enfasizzat li anke meta seħħ hekk, il-Qorti Ewropea qalet kif ġej:*

    "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."

13. *Illi, dejjem mingħajr ebda preġudizzju għal dak li ġia ngħad, jekk din l-Onorabbli Qorti tasal sabiex tiddeċiedi li hemm leżjoni ta' jeddijiet fundamentali tar-Rikorrenti, tajjeb li jingħad fl-ewwel lok li dikjarazzjoni ta' ksur hija waħda suffiċjenti u m'hemx lok li jiġi likwidat ammont ta' kumpens jew rimedji oħra mitluba mir-Rikorrenti. Fit-tieni lok, l-Esponenti f'kull każ m'għandhomx ikunu huma li jagħtu dawn ir-rimedji jew iħallsu lir-Rikorrenti tali kumpens, billi huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġi li kienet fis-seħħ minn żmien għal żmien;*

14. *Illi finalment u dato ma non concesso, anke jekk il-Qorti tillikwida kumpens, din għandha tieħu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-Art. 12B fil-Kap. 158 u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan anke kif ġie kkonstatat fis-sentenza fl-ismijiet "Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-17/10/2018.*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet suesposti b'mod dettaljat, l-Intimati-Esponenti qegħdin jinsistu li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana a spejjeż interament tar-Rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 2020, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti nomine ppreżentat kopja tal-prokura li permezz tagħha hija qiegħda tirrappreżenta lir-rikorrenti

Josephine Azzopardi f'dawn il-proċeduri.[1] Fl-*affidavit* tagħha **l-Avukat Sarah Pirotta Chircop Beck**[2] spjegat li minn riċerka li għamlet, irriżultalha li Josephine Azzopardi hija sidt il-fond, li kien ġie mibni fuq porzjoni diviża ta' art li kienet ġiet akkwistata minn Salvatore Calleja, missier Josephine Azzopardi, b'titolu ta' sub-ċens perpetwu, u dan bis-saħħa ta' kuntratt tat-2 ta' Diċembru, 1959, fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami.[3] Dan il-fond tħalla b'titolu ta' prelegat lil Josephine Azzopardi mill-ġenituri tagħha, wara li dawn ġew neqsin.[4] Ir-rikorrenti spjegat li dan il-fond ġie denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tas-6 ta' April, 2006 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb[5], u l-immissjoni fil-pussess ġiet ippubblikata min-Nutar Anton Borg fis-6 ta' Lulju, 2019.[6] L-Avukat Sarah Pirotta Chircop Beck spjegat ukoll li Salvatore Calleja kien ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lil ċertu John Vella għal perijodu ta' sbatax-il sena u dan b'effett mit-23 ta' Jannar, 1963, u dan permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Cachia.[7] Qalet ukoll li sussegwentement John Vella biegħ u ttrasferixxa dan is-subutile dominju temporanju għall-perijodu rimanenti minn sbatax-il sena favur Giaocchino sive Jack Schembri permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Jannar, 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Min-naħa tiegħu dan Giaocchino sive Jack Schembri biegħ u ttrasferixxa s-subutili dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali ta' sbatax-il sena favur ċertu Joseph Mifsud, permezz ta' kuntratt iffirmat fit-12 ta' Settembru, 1977 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella.[8] Ir-rikorrenti spjegat li kien Joseph Mifsud li biegħ u ttrasferixxa l-utile dominju temporanju għaż-żmien

---

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 27 tal-proċess.
[3] *A fol.* 29 tal-proċess.
[4] Kopja tar-riċerki testamentarji ta' Salvatore Calleja u martu Catherine Calleja tinsab *a fol.* 37 *et seq* tal-proċess.
[5] *A fol.* 81 tal-proċess.
[6] *A fol.* 89 tal-proċess.
[7] *A fol.* 96 tal-proċess.
[8] *A fol.* 103 tal-proċess.

rimanenti tal-konċessjoni enfitewtika lil Raymond Zammit, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tal-31 ta' Awwissu, 1978.[9] Ir-rikorrenti spjegat li skont it-termini tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Jannar, 1963, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, din il-konċessjoni kellha tiġi fi tmiemha fit-23 ta' Jannar, 1980. Qalet ukoll li dan il-fond kien dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mir-Reġistru Pubbliku fl-20 ta' April, 2020.[10]

5. **Josephine Azzopardi** fl-*affidavit* tagħha[11] spjegat li hija l-unika proprjetarja tal-fond inkwistjoni, li hija akkwistat b'titolu ta' prelegat mingħand il-ġenituri tagħha. Ir-rikorrenti spjegat li missierha Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju, 1990, u skont it-testment *unica charta* tiegħu u ta' martu Catherine tal-11 ta' Awwissu, 1980, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, huwa rrevoka kull testment li kien sar minnu qabel dik il-ġurnata, ħalla l-użufrutt ta' ġidu kollu f'idejn martu u ħalla l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' prelegat lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti qalet ukoll li ommha, Catherine Calleja ġiet nieqsa fil-11 ta' April, 2005, u permezz tal-aħħar testment tagħha tat-13 ta' April, 2000, hija ħassret kull testment preċedenti li kienet għamlet, u ħalliet il-fond b'titolu ta' prelegat favur ir-rikorrenti. Spjegat li wara l-mewt ta' ommha, kienet infetħet kawża minn ħutha minħabba kwistjonijiet dwar is-suċċessjoni ta' Salvatore u Catherine Calleja, liema proċeduri ġew determinati b'deċiżjoni li ngħatat fis-27 ta' Ottubru, 2016. Kompliet tgħid li d-dikjarazzjoni *causa mortis* ġiet ippubblikata fis-6 ta' April, 2006, fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb, filwaqt li l-immissjoni fil-pussess ġiet ippubblikata min-Nutar Anton Borg fis-6 ta' Lulju, 2019. Ir-rikorrenti qalet li hi taf li missierha kien ikkonċeda l-fond inkwistjoni lil ċertu John Vella b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal perijodu ta' 17-il sena b'effett mit-23 ta' Jannar, 1963 fl-atti

[9] *A fol.* 109 tal-proċess.
[10] *A fol.* 115 tal-proċess.
[11] *A fol.* 117 tal-proċess.

tan-Nutar Joseph Cachia. Ir-rikorrenti tat id-dettalji tat-trasferimenti li kien hemm fir-rigward ta’ din il-konċessjoni enfitewtika temporanja, sakemm eventwalment il-fond ġie akkwistat minn Raymond Zammit permezz ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Angelo Vella fil-31 ta’ Awwissu, 1978. Ir-rikorrenti qalet li *ai termini* tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta’ Jannar, 1963, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, din il-konċessjoni kellha tiskadi fit-23 ta’ Jannar, 1980, u minkejja dak stipulat fil-kuntratt, il-konjuġi Zammit baqgħu jokkupaw il-fond inkwistjoni għaliex ippretendew li *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979 kellhom jedd jibqgħu jgħixu fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom billi jħallsu kera doppja. Qalet li hija bdiet tirċievi l-kera wara l-mewt ta’ ommha, jiġifieri fis-sena 2005, u l-intimati fil-preżent qegħdin iħallsu kera fl-ammont ta’ €517.24. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li hija ġiet infurmata li l-ammont ta’ kera perċepita minnha ma tirriflettix dak li tipprovdi l-liġi, għaliex fis-sena 1980 kellha titħallas LM100 fis-sena, u fl-1995 il-kera kellha tiżdied għal LM146.59 (€341.46). Qalet li *ai termini* tal-Att X tal-2009, il-kera kellha terġa’ tiżdied fl-1 ta’ Jannar, 2013 u kull tliet snin sussegwenti skont ir-rata tal-inflazzjoni, b’dan illi l-kera tal-fond kellha tiżdied għal €522.64 fit-23 ta’ Jannar, 2013, għal €533.43 fit-23 ta’ Jannar, 2016 u għal €555.98 fit-23 ta’ Jannar, 2019. Ir-rikorrenti qalet li din il-kirja ġiet imposta fuqha, u hija temmen li m’hemm l-ebda proporzjon bejn il-jeddijiet tagħha bħala sid u l-jeddijiet tal-intimati. Kompliet tgħid li fil-preżent hija tgħix fir-Renju Unit, imma hija żżur Malta għadd ta’ drabi fis-sena, bir-riżultat li kull darba li tiġi Malta jkollha tħallas ħafna flus sabiex issib fejn toqgħod. Qalet li missierha kien ta dan il-fond b’titolu ta’ ċens temporanju sabiex fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika jkun jista’ jieħu lura l-pussess ta’ din il-proprjetà, iżda minkejja dan il-konjuġi Zammit ilhom erbgħin sena jokkupaw dan il-fond minkejja li skada ċ-ċens. Żiedet tgħid li hija temmen li dan huwa inġust, u li hi u l-ġenituri

tagħha ġew misruqa minn ħwejjiġhom. Ir-rikorrenti qalet li l-ġenituri tagħha dejjem kienu jwegħduha li ser jgħaddulha l-fond sabiex tkun tista' tiżżewweġ, imma minħabba din il-liġi, il-fond qatt ma ġie f'idejha, u għalhekk hi kellha taħdem bla waqfien sabiex setgħet takkwista l-proprjetà tagħha. Qalet ukoll li f'dan iż-żmien kollu hija kellha tikkuntenta b'kera miżera li ma tirriflettix il-valur lokatizju ta' dan il-fond fis-suq, tant hu hekk li kull darba li tiġi Malta hija tispiċċa tħallas madwar tliet darbiet aktar mill-kera li ddaħħal minn dan il-fond sabiex ikollha fejn toqgħod. Qalet li huwa għalhekk li hija temmen li l-jeddijiet fundamentali tagħha qegħdin jiġu miksura. Kompliet tgħid li l-Att XXIII tal-1979 ġab fuqha telf ta' introjtu, għaliex li kieku ma kienx għad-dħul fis-seħħ ta' din il-liġi, hija kienet tirċievi kera li jkun skont il-valuri fis-suq, minflok l-ammont irriżorju li qiegħda tirċievi. Qalet ukoll li minkejja l-emendi li ddaħħlu fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018, il-jeddijiet tagħha xorta waħda qegħdin jiġu vvjolati minħabba fil-mod kif il-liġi qiegħda tirregola l-awment. Hija kkonkludiet ix-xhieda tagħha billi qalet li l-pretensjoni tagħha hi li l-Gvern u l-konjuġi Zammit iħallsuha għad-danni kollha sofferti minnha.

6. Waqt l-udjenza tad-9 ta' Settembru, 2020 xehdet **Helen Zammit**[12], li ntalbet tippreżenta l-irċevuti tal-ħlas tal-kera fir-rigward ta' dan il-fond. L-intimata Helen Zammit ippreżentat dawn l-irċevuti permezz ta' nota, fejn spjegat li fil-preżent l-intimati Zammit qegħdin iħallsu €139 kera kull tliet xhur.[13]

7. Fil-11 ta' Awwissu, 2020, il-Qorti ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi bħala espert tekniku ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fil-fond inkwistjoni, tirrelata dwar il-valur lokatizju tiegħu mis-sena 2005 sal-preżent, f'intervalli ta'

[12] *A fol.* 131 tal-proċess.
[13] *A fol.* 134 *et seq* tal-proċess.

ħames snin kull wieħed. Fir-rapport tagħha[14], l-espert tekniku ġudizzjarju spjegat li hija żammet aċċess fil-fond fit-3 ta' Awwissu, 2020, u qalet li hija adottat il-metodu komparattiv sabiex waslet għall-istima tagħha ta' dan il-fond fis-suq liberu. L-espert tekniku ġudizzjarju ikkonstatat, wara li ħadet konsiderazzjoni tal-fond u l-pożizzjoni tiegħu, li l-valur ta' dan l-appartament fis-suq liberu huwa ta' mija u disgħin elf Euro (€190,000), filwaqt li l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn l-2005 u l-2010 kien ta' €3,325, bejn l-2011 u l-2016 kien ta' €4,900 u bejn l-2017 u l-2020 kien ta' €6,650.

8. Il-kontroeżami tal-intimata **Helen Zammit** sar waqt l-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 2020[15], fejn l-intimata spjegat li hija tħallas €139 kera kull tliet xhur f'April, f'Lulju, f'Ottubru u f'Jannar.

Konsiderazzjonijiet legali

9. Ir-rikorrenti qiegħda titlob rimedju kostituzzjonali bħala sid il-fond, li kien ingħata minn missierha Salvatore Calleja b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal sbatax-il sena lil terz. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Cachia tat-23 ta' Jannar, 1963. Matul il-perijodu ta' din il-konċessjoni enfitewtika, is-subutile dominju temporanju inkwistjoni kien suġġett għal diversi trasferimenti, sakemm eventwalment permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tal-31 ta' Awwissu, 1978, is-subutile dominju temporanju ta' dan il-fond ġie ttrasferit favur l-intimat Raymond Zammit. Il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-23 ta' Jannar, 1980, iżda sadanittant laħqu daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet leġiżlattivi introdotti permezz tal-Att

[14] *A fol.* 172 tal-proċess.
[15] *A fol.* 190A tal-proċess.

XXIII tal-1979 u l-emendi introdotti għall-Kap. 158, li taw lill-intimat il-jedd li jibqa' jgħix f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti tgħid li l-ħsieb ta' missierha kien li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni, huwa jkun jista' jieħu l-proprjetà tiegħu lura. Il-lanjanza ewlenija tagħha hija li minħabba fit-tħaddim tal-liġijiet li ddaħħlu sabiex jissalvagwardjaw il-pożizzjoni tal-intimati bħala inkwilini ta' dan il-fond, hija ilha għal diversi snin tirċievi ammont ta' kera irriżorju li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà, u fl-istess waqt hija sfat imċaħħda mill-proprjetà tagħha. Ir-rikorrenti tgħid ukoll li anki d-dispożizzjonijiet introdotti bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 huma leżivi tal-jeddijiet tas-sidien, għaliex jgħabbu lis-sidien b'piżijiet eċċessivi u sproporzjonati, u xorta waħda ma jwasslux għal sitwazzjoni fejn is-sidien jibdew jirċievu kera ġusta. Permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qiegħda titlob għal dikjarazzjoni li l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, jiġifieri l-Artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid, kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll jammontaw għal ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Tgħid ukoll li għal dan il-ksur hija qiegħda tippretendi rimedju xieraq, u huma l-intimati li għandhom jagħmlu tajjeb għall-ħlas tal-kumpens u tad-danni kollha dovuti lilha. Ir-rikorrenti għalhekk titlob lil din il-Qorti tillikwida tali kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, u titlob lill-Qorti tikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-istess.

10. L-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq dan il-fond. Il-Qorti tqis li tali prova nġabet u m'hemm l-ebda dubju li Josephine Azzopardi hi verament

is-sid ta' dan il-fond li ddevolva fuqha permezz tad-dispożizzjonijiet testamentarji tal-ġenituri tagħha li ħallewlha titolu ta' prelegat fuq dan il-fond, u s-sussegwenti immissjoni fil-pussess li saret favur tagħha minn ħutha, ilkoll werrieta tal-istess ġenituri. M'hemm l-ebda dubju għalhekk li r-rikorrenti hija verament sid il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

11. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti għandha ġġib prova dwar liema huma l-paragrafi li hija tqis li jilledu l-jeddijiet tagħha. Ir-rikorrenti wieġbet għal din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, fejn spjegat li hija tqis li l-artikoli 12(1), (2), (3), (4) u l-artikoli 12A u 12B tal-Kap. 158 huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħha, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Biedem ("il-Konvenzjoni Ewropea") u bl-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

12. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà, meta persuna tiġi żvestita minn kull jedd fuq il-proprjetà tagħha, u dan għaliex permezz tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet tagħha fuq il-proprjetà inkwistjoni, imma sfat biss ikkontrollata fl-użu li tista' tagħmel minn dan il-fond u mhux deprivata minnu kompletament. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħti dritt lill-Istat li jilleġiżla b'kull mod li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa fil-promulgazzjoni ta' tali liġijiet. Spjega li f'dan il-każ, l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, għaliex l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom, u għalhekk dan l-

Att ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed li mhux leġittimu jew li mhux fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat sostna wkoll li m'għandux isir paragun mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles tal-proprjetà, u f'dan il-każ intlaħaq sens ta' proporzjon bejn ir-realtà ekonomika u dik soċjali fil-pajjiż. L-intimat Avukat tal-Istat spjega li bl-emendi tal-2009 tnaqqset il-possibilità li kirjiet bħal dawn jintirtu, u daħlet fis-seħħ emenda li tipprovdi għal żieda fil-kera kull tliet snin b'mod proporzjonat. Qal ukoll li l-emendi li ddaħħlu bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ħolqu rilassament tal-liġijiet favur is-sidien, u b'hekk intlaħaq bilanċ aħjar bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Qal li b'dawn l-emendi s-sidien tal-proprjetà ngħataw il-possibilità li jirċievu kera li tkun sa 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà, u għandhom il-jedd jinnegozjaw il-kundizzjonijiet tal-kirja mill-ġdid. Qal ukoll li bl-introduzzjoni tat-test tal-mezzi, inħolqot il-possibilità li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-fond fi żmien ħames snin. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li f'dawn il-każijiet m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex m'hemmx diskriminazzjoni.

13. L-intimati Zammit fir-risposta tagħhom qalu li l-ilment tar-rikorrenti jikkonċerna miżura li fi żmienha kienet waħda legali u li ddaħħlet għal għan leġittimu. Qalu wkoll li f'dan il-każ hemm bilanċ bejn il-kera mħallsa u l-valur lokatizju tal-fond, u għalhekk m'hemm l-ebda leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Eċċepew li meta liġi tiddaħħal għal għan leġittimu fl-interess ġenerali, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Qalu wkoll li f'dan il-każ ir-rikorrenti baqgħet ma talbitx żieda fil-ħlas tal-kera quddiem il-Bord, u li l-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att X tal-2009 poġġew fuq spallejn l-inkwilini l-oneru li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-

manutenzjoni tal-fond. L-intimati Zammit eċċepew ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni joffri ħarsien biss meta jkun hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi att tal-Istat, u li l-Istat għandu dritt jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà. Saħqu li dikjarazzjoni ta' leżjoni għandha titqies suffiċjenti, u li f'dan il-każ m'hemmx lok għal likwidazzjoni ta' kumpens, u fi kwalunkwe każ ir-rimedju tal-ħlas tad-danni mitlub mir-rikorrenti jrid jingħata mill-Istat.

14. Il-Qorti sejra tibda tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti billi tikkunsidra l-applikabilità o meno tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, in vista ta' dak li qiegħed jiġi eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat li hawnhekk m'hawnx sitwazzjoni ta' teħid forzuż tal-proprjetà, imma biss kontroll tal-użu tagħha. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

16. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], fejn ġie stabbilit illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprivа lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

17. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

18. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[17], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll intqal:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to*

[16] 24.06.2016.
[17] 07.04.2005.

destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

19. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[18], il-Qorti Ewropea għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

20. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et** ċitata supra, il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan

[18] 30.07.2015.

leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

21. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[19], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, kien rimarkat illi:-

[19] P.A. (Sede Kostituzzjonali), 27.02.2020.

"...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et *vs* l-Onorevoli Prim Ministru et**).

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

22. Il-Qorti kompliet tispjega raġunijiet għaliex is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini, billi qalet illi:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan

għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat:

> *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> "Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

23. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' oħrajn simili għalihom, il-Qorti hija tal-fehma li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti tibqa' ssofri minn kontrolli fir-rigward tal-introjtu li bħala sid tista' tirċievi mill-kiri ta' din il-proprjetà, anki fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammonta għal leżjoni

tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tirrileva li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, taw dritt ta' lokazzjoni lill-intimati Zammit, u għamluha remota u inċerta l-possibilità li s-sid tal-fond tirriprendi pussess tal-fond tagħha. It-tħaddim ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi fisser ukoll li għal diversi snin, ir-rikorrenti kienet mistennija li ġġorr waħedha l-piż ta' miżuri soċjali b'din il-proprjetà, mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex tagħmel dan. L-Istat ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-artikolu 12 tal-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati Zammit ikunu protetti fid-dar li huma kienu jqisu bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Madanakollu l-Istat naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sid, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

24. Il-Qorti tosserva li fil-premessi tar-rikors promutur u fit-talbiet tar-rikorrenti, din tilmenta minn ksur ta' artikoli oħra tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mbagħad naqset milli tapprofondixxi dwarhom fil-provi mressqa minnha u fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għall-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tqis li l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 mhumiex iwasslu għal sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti qiegħda tisfa diskriminata bil-mod kif ikkontemplat fil-Konvenzjoni, għaliex is-sitwazzjoni tagħha hija identika għal dik ta' ħafna sidien oħra li lkoll jinsabu milquta bl-applikazzjoni ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u mhumiex jirċievu trattament differenti minnhom. Għaldaqstant din il-parti tat-talba tar-rikorrenti qiegħda tiġi miċħuda.

25. Anki l-Qorti Ewropea ippronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> *"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 living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. 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 to property."*

26. Il-Qorti tqis illi sakemm ġie ppromulgat l-Att XXVII tal-2018 kien jeżisti sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet iddaħħal li kieku setgħet tikri dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Dan għaliex lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, billi l-leġiżlatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid ta' proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq. Din il-Qorti tirrileva li kif ġie ppruvat, m'hemm assolutament l-ebda paragun bejn il-kera li wieħed jista' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà u l-kera li r-rikorrenti qegħdin idaħħlu permezz tat-tħaddim tal-emendi tal-Att X tal-2009.

27. Kwantu għall-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, dawn kienu maħsuba biex titnaqqas id-differenza bejn il-kera li setgħu jirċievu s-sidien wara l-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 u dak li potenzjalment setgħu jirċievu f'kera li kieku fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Il-leġiżlatur ħaseb għal mekkaniżmu kif il-kirjiet jogħlew b'mod li jkunu

proporzjonali għall-valur tal-fond li kieku dan jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-istess emendi jaħsbu għal sistema fejn persuni li jgħaddu mit-test tal-mezzi stabbilit, jistgħu jintalbu jiżgumbraw mill-fond li jkunu qegħdin jokkupaw b'titolu ta' kirja protetta fi żmien ħames snin, sabiex b'hekk ġew indirizzati ukoll il-lanjanzi tas-sidien li jħossuhom li ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' kirja mingħajr ma jafu meta ser ikunu jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. It-test tal-mezzi li ġie introdott jfisser li persuni bħall-intimati Zammit, li huma pensjonanti, aktarx li ser jibqgħu protetti fil-kirja li jgawdu fil-preżent, imma l-ammont ta' kera jista' jiżdied sa massimu ta' 2% tal-valur attwali tal-proprjetà fis-suq. Fil-fatt min-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-intimati Zammit, jirriżulta li r-rikorrenti diġà istitwiet proċeduri appożiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-Bord jordna li jsir l-imsemmi test tal-mezzi, kif ukoll sabiex il-kera li qiegħda tirċievi r-rikorrenti tiġi aġġustata skont il-valur attwali tal-fond fis-suq. Il-Qorti għalhekk tqis li mhuwiex il-każ li jiġi dikjarat li hemm ukoll ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba t-tħaddim tal-Att XXVII tal-2018.

<u>Il-ħlas ta' kumpens</u>

28. Il-Qorti, kif intalbet tagħmel mir-rikorrenti, apparti li tippronunzja ruħha dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrenti, trid ukoll tipprovdilha rimedju xieraq għal dak li huwa kumpens. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

[20] 29.04.2016

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

29. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs* Avukat Ġenerali et**[21], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

30. Fil-każ odjern il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha waslet għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà jisboq bil-bosta l-kera li tħallset mill-intimati Zammit bejn is-sena 2005 u l-preżent, u għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti tilfet ammont sostanzjali ta' introjtu li setgħet iddaħħal li kieku kriet il-fond fis-suq liberu tal-proprjetà.

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs* Avukat Ġenerali et**[22], il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet illi,

---

[21] 27.06.2019.
[22] 30.09.2016.

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

32. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnha mis-sena 2005 'il quddiem, minħabba d-differenza sostanzjali bejn il-kera li kienu jħallsu l-intimati Zammit u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet tirċievi li kieku l-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà; il-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti b'riżultat ta' intervent leġiżlattiv tal-Istat Malti; l-iżbilanċ bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet; l-inċertezza li għadha tippersisti rigward meta r-rikorrenti tista' tieħu l-fond tagħha lura; u l-fatt li għandu jingħata kumpens morali u materjali għal dawn il-leżjonijiet.

33. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, skont is-sentenzi tal-Qrati tagħna, kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti bejn l-2005 u l-2020 (is-sena li fiha nfetħu dawn il-proċeduri) kien ikun ta' madwar €67,725, meta fir-realtà r-rikorrenti rċeviet ammont ta' kera li huwa ferm anqas minn dan l-ammont għal dan iż-żmien kollu. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-

ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet tiġi rranġata.

34. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji favur ir-rikorrenti, u dan għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż li wasslet għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u għoxrin elf Euro (€25,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) għandu jkun kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Zammit, għajr għall-eċċezzjoni li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens tad-danni likwidati minn din il-Qorti;**

2) **Tilqa' t-tnax, it-tlettax, l-erbatax u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet imressqin minnu;**

3) **Tiddikjara li l-Att XXIII tal-1979 u senjatament l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jivvjola il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319);**

4) **Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal ħlas ta' kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009, talli ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni *ai termini* tal-liġi;**

5) **Tiffissa s-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) bħala kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti;**

6) **Tiddikjara li l-intimati Raymond u Helen Zammit m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu fil-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal ħamsa minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat u wieħed minn sitta (1/6) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur