



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

Illum 24 ta' Gunju, 2021

Rikors Guramentat Nru: 145/2019 AF

Johanna Zammit

Angela Galea mart Joseph Galea

Jean Paul Zammit

u

John Cefai

vs

Avukat Generali

u

Raymond Dark

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Johanna Zammit, Angela Galea, Jean Paul Zammit u John Cefai, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

B'kuntratt tal-11 ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**, il-mejjet missier l-esponenti Louis Zammit f'ismu proprju u f'isem il-mara tiegħu Maria Zammit, kif ukoll f'isem John Zammit u f'isem ir-rikorrenti John Cefai ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-intimat Raymond Dark il-fond **48, Triq San Lawrenz, Isla** għal 21 sena dekorribli mill-11 ta' Awwissu 1994 u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm140 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem.

Din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fl-10 ta' Awwissu 2015, u l-intimat Raymond Dark baqa' jghix fil-fond in kwistjoni peress li kien cittadin Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u għalhekk kellu d-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979

L-intimat Raymond Dark gie moghti lilu d-dritt biex jibqa' jghix fil-fond b'kera doppja li kellha tkun €652.22c fis-sena u dan mill-1 ta' Jannar 2013 meta dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 biex b'hekk il-kera kellha terga' toghla fl-1 ta' Jannar 2016 u kellha terga tizdied fl-1 ta' Jannar 2019 però l-intimat Raymond Dark għalkemm il-kera kellha toghla xorta wahda illum il-gurnata qed ihallas il-kera mizera ta' €500 fis-sena u dan b'mod abbuziv u illegali stante illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak li r-rikorrenti qed jircievu bhala kera dovuta lilhom.

Il-fond il-kwistjoni ppervjena għand ir-rikorrenti John Cefai u omm ir-rikorrenti l-oħra ossia Maria Zammit mill-wirt tal-mejta missierhom u ommhom Angelo Cefai u Carmela Cefai u dan in kwantu għal kwint mill-assi tal-genituri tagħhom lir-rikorrenti John Cefai filwaqt li in kwantu għar-rimanenti erbgha kwinti mill-assi tal-genituri tagħhom lill-Maria Zammit ossia omm ir-

rikorrenti l-oħra u dan skond testment *unica charta* tat-2 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B** u testment iehor addizzjonali tat-23 ta' Ottubru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument C**.

Ghalhekk ir-rikorrenti John Cefai wiret 1/5 sehem indiviz tal-fond filwaqt illi 4/5 ishma indivizi tal-fond in kwistjoni wirtithom oħt John Cefai ossia Maria Zammit omm ir-rikorrenti l-oħra.

B'kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Frar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D**, omm u missier ir-rikorrenti Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit iddonaw l-porzjoni li kienet tappartjeni lilhom mill-proprjetà in kwistjoni.

Ghalhekk il-proprjetà in kwistjoni ossia 48, Triq San Lawrenz, Isla tappartjeni in kwantu għall-4/5 ishma indivizi lill-ahwa Zammit u cioè Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit filwaqt li 1/5 sehem indiviz jappartjeni lir-rikorrenti John Cefai.

Sal-lum il-gurnata, l-intimat Dark qed ihallas kera mizera ta' €500 fis-sena u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Dark stante li kienu cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

Dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirrizulta mid- **Dokument E** hawn anness.

Kieku l-antekawza tar-rikorrenti kriet il-fond lil Raymond Dark, kien japplika l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn stante l-kumpens li l-antekawza tar-rikorrenti setghu jircievu bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oħt li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett għar-rekwizizzjoni u dan ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944.

L-antekawza tar-rikorrenti riedu jipprotegu l-proprjetà taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni.

Bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat Raymond Dark gie moghti d-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera irrizzorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimat Dark kien cittadin Malti u kien juza il-fond bhala residenza ordinarja tieghu bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom, wara li skada t-terminu tal-koncessjoni emfitewtika u ghalhekk gew assoggettati ghal-relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, "Dokument A" surreferit.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u Raymond Dark u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju.

Fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-10 ta' Awwissu 2015 kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Minhabba l-impossibilità tar-rikorrenti sabiex tiehu lura l-pussess tal-fond ossia li terga' tiehu lura l-fond proprjetà taghha, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghha ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Huwa ghalhekk illi r-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew pprivati mill-proprjetà taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – 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 Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.***

Fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehm fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilin mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilha li tircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalità.

Pprincipju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettati ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjetà tieghu kif gara f'dan il-kaz. – ***Vide Sporrang and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)***

Konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnha sofferti.

Ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjetà taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjetà taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-10 ta' Awwissu, 2015 – **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, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza 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-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.**

Barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "**Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 27 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realtà tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

Ir-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandhom jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (**vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018**), stante illi hija u l-antekawza taghha gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioè tal-fond 275, Triq il-Kbira San Guzepp,

Hamrun minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Hija ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018"**.

Kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti.

Il-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jiprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però tippretendi illi hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija sofriet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali taghhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att

XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Raymond Dark u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 48, Triq San Lawrenz, Isla bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.
3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Ligi.
4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.
5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali datata 25 ta' Lulju 2019 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument F** u bl-ingunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tagħhom qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà 48, Triq San Lawrenz, Isla, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-propjetà mertu tal-kawza odjerna.

L-esponent qiegħed jirrespingi bhala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti għas-segwentijiet:

1. In linea preliminari r-rikorrenti iridu jgħibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment.
2. Ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.
3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwentijiet li qegħdin jiġu avanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin.
4. L-esponent jeċepixxi l-inapplicabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjetà. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq teħid forżuz jew obligatorju, persuna trid tiġi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetaà. Però certament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà; tali zvestment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti,

għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċhud.

5. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrelewa li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu margini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhum meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.
6. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li gie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.
7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impregudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni.
8. Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations*

*where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement”.*

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jiproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispickawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux legittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

9. Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet legittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tidisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jithalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdon jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa.
10. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti

interess ġenerali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti.

11. Il-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci v Malta**¹ rrikonoxxiet 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*".
12. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-margġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri.
13. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.
14. Isegwi għalhekk li meta wiehed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa.
15. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq

¹ App Nru 47045/06 Deciż 15/09/2009

² Enfasi tal-esponent

it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"³

Aktar minn hekk, wara li nġhataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandhom il-possibilità li jitolbu revizzjoni fil-kerammarbuta mal-valur tal-proprjetà kif wkoll il-possibilità li jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

16. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat illi minkejja li debitament notifikat, l-intimat Raymond Dark ma ppreżenta l-ebda risposta għat-talbiet miġjuba kontrih.

³ *Amato Gauci v Malta* paragrafu 55.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenja tas-6 ta' Novembru 2019 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetàkjj mertu tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 48, Triq San Lawrenz, Isla. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 11 ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, l-ante kawża ta' uħud mir-rikorrenti, Louis Zammit f'ismu proprju u f'isem martu Maria Zammit u kif ukoll f'isem John Zammit u f'isem ir-rikorrenti John Cefai, ikkonċeda dan il-fond lill-intimat Raymond Dark, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena dekorribbli minn dakinhar, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm140, illum €326.11, fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem.

Il-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-10 ta' Awwissu 2015. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, l-intimat Raymond Dark kellu dritt jibqa' jikkupa l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jithallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jithallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerga jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur il-konjuġi Cutajar u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimat fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandu il-kera annwali ta' €652.22. Madanakollu, ir-rikorrenti Johanna Zammit tgħid illi l-intimat qed iħallas biss €500 fis-sena.

Illum il-ġurnata, l-proprjetà in kwistjoni tappartjeni kwantu għal 4/5 ishma indiviżi lir-rikorrenti aħwa Johanna Zammit, Angela Galea u Jean Paul Zammit filwaqt illi 1/5 sehem indiviż jappartjeni lir-rikorrent John Cefai.

Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fl-2020 kien ta' €5,760 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq fl-istess sena kien jammonta għal €215,000.

Ir-rikorrenti Johanna Zammit tispjega li dan il-fond ma kienx dekontrollat u allura, kif inhu magħruf, kien suxxettibbli għall-ordni ta' rekwizizzjoni u l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq kera tas-sena 1914. Għalhekk, il-konsulent legali tal-familja tagħha kien tahom parir biex jikkonċedu l-fond b'ċens temporanju.

Ir-rikorrenti għalhekk jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 sofrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi tul is-snin illi huma kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimat fil-kera minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-2015 sal-aħħar ta' Diċembru 2018 u cioè sakemm daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif ukoll tagħtihom rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jipprovdi, *inter alia*, li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi

temporanja tkun saret (i) għall-perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena jekk il-kuntratt ikun sar qabel l-21 ta' Ġunju 1979 jew (ii) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrin dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta iċ-ċens li għandu jżied ikun gie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittiehed pussess tagħha b'mod obligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulhadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u hadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-każ. Il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti fl-atti li l-proprjeta mertu tal-kawża hija tar-rikorrenti.

Fuq kollox, kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Frar 2017:

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa

bizżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jjeqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għall-każ peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma tikkostitwixxix teħid forzuz, formali jew *de facto*, tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda tikkostitwixxi kontroll ta' użu tal-istess proprjetà. Għaldaqstant, fir-rigward ta' jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaq' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali, tas-7 ta' Diċembru 2009, li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

"F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet għall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jiġi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellm car u tond fuq caħda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li għandek vjolazzjoni jekk għandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew aħjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumpliment tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jiġi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tiegħu kellha tkun soggetta għall-iskrutinju ta' Qorti

b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt."

Madanakollu, aktar ricenti fis-sentenza fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' uzu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' uzu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' uzu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Proprju kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ricenti ta' Alfred Testa pro et noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-31 ta' Mejju 2019:

"A skans ta' ekwivoci din il-Qorti tirribadixxi li mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjetà izda hemm limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu għal zmien indefinit, li tista' biss issarraff għal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojt xieraq jew ta' uzu."

Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena citata. F'dan is-sens ukoll kienet id-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Louis Vincenti et vs Maria Herrera et, tas-27 ta' Jannar 2021. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimat fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Il-ġurisprudenza tal-Qorti Maltin u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

Kif ingħad mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess generali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

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

"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the

timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-*'fair balance'*. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' *Lithgow and Others v United Kingdom*, tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrang and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fuq citata Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu

kkunsidrati r-rizultati prattici li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

*"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq għandu jiehu in konsiderazzjoni l-għan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' **Edwards v. Malta** u **Ghigo v. Malta** ddecidiet li:*

*"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. **The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable** (enfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.)"*

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

"[The Court] reiterating 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."

Il-Qorti Ewropea, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwizit tal-proporzjonalità:

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands

of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. *Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."*

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jitttermina l-kera: *'Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.'* Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kinux *'deserving of such protection'* għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi *'lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners'*. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant *'in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.'* Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

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

li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża citata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;
- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;
- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u cioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;
- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
- għal stat ta' incertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;
- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni

tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017, qalet hekk:

"Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-dispozizzjonijiet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jagħmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

Jirriżulta mid-deċiżjonijiet citati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qorti tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanc bejn il-kumpens ossia kera li ghandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors irid ikun daqs kemm jagħti s-suq hieles.

Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm suppost qed titħallas kera mill-intimat Raymond Dark bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII tal-1979, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors r-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta wieħed jifhem illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn kera xierqa u l-kera li suppost qed jircievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti ngħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproportionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII tal-1979 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

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

Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragon ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Huwa minnu li meta saret il-konċessjoni enfitewtika, l-Att XXIII tal-1979 kien digà daħal fis-seħħ, iżda diffiċli jingħad li l-ante kawża tar-rikorrenti ikkonkludew il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja minn rajhom. L-ante kawża tar-rikorrenti kienu effettivament kostretti jikkonċedu l-fond b'ċens temporanju minħabba li l-fond ma kienx wieħed dekontrollat u allura kien hemm ir-riskju li jiġi rekwizizzjonat u impost l-hekk imsejjaħ *fair rent*, li kif inhuwa magħruf ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq il-kera li kienet tmur lura għas-sena 1914. Żgur illi ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Lanqas ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha, għaliex biex jikru wkoll kienu marbuta bil-liġijiet vigenti u ċertament ma rrinunzjaw għall-ebda drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, tat-30 ta' Lulju 2015, intqal proprju li:

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

Fis-sentenza Mario Spiteri Maempel et vs Avukat Ġenerali, tal-15 ta' Diċembru 2020, din il-Qorti diversament presjeduta osservat hekk:

"Ir-rikorrenti jwieġbu għal dan billi jishqu li l-fond ma kienx iddekontrollat u għalhekk kien hemm il-periklu li jekk il-fond ma jingħatax b'ċens, kien jiġi rekwizizzjonat u għalhekk l-antekawża tagħhom kellha għażla bejn li tidhol f'dan il-periklu inkella tidhol taħt ir-regim tal-liġi tal-1979 – għażla, fil-fehma tar-rikorrenti, irriżorja. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-fehma tar-rikorrenti. Huwa fatt notorju li dak iż-żmien ir-rekwizizzjoni ta' proprjetà mill-Gvern ma kinitx xi

fantasija jew possibiltà remota anzi kienet parti mill-ħajja ta' kull sid ta' proprjetà immobiljari, u kienet tfixxer li l-proprjetà tiġi okkupata minn terzi għal żmien indefinit u b'kumpens irriżorju mill-Gvern. Dan apparti li fiż-żmien rilevanti qajla seta' kien jista' jiġi antiċipat li l-valur ta-suq tal-proprjetà u tal-kirjiet kien sejjer jitla' b'mod fenomenali. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others v Malta sabet ksur tal-Ewwel Protokoll ukoll f'każ ta' konċessjoni enfitewtika temporanja li ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979."

Fl-imsemmi każ ta' Franco Buttigieg and Others v Malta, li kien jitratta l-istess liġi, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979, il-Qorti Ewropea qalet proprju hekk:

"28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit

and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).

29. *There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."*

F'dan il-kuntest, huwa rilevanti wkoll dak li qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti ta' Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tal-4 ta' Novembru 2020:

"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jstitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuq bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-għurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jiffirma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'izomm proprjetà li tkun sugġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li

jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifliss fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta meta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et, qalet hekk:

"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar ic-caħda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."

Finalment, fil-każ ta' Gabriella Mangion et vs Avukat Generali et, tal-31 ta' Jannar 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk b'riferenza għal dak li ntqal mill-Qorti Ewropea fil-każ ta' Cassar v Malta, deciż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018:

"....il-fatt li r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax jigi meqjus bhala rinunzja għad-dritt li jstabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tiegħu. Kif qalet il-Qorti Ewropea:

"46 ... There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property."

Għalhekk il-kuntratt tal-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja saret fi sfond fejn l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti appellanti ma kellu l-ebda għazla bejn rabta kontrattwali li

kienet twassal ghal kontroll tal-uzu tal-proprjeta` tieghu u rabta kontrattwali libera minn kull indhil mill-Istat. Dan ghaliex kemm ftehim ta' kera u wkoll kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja kienu ser iwassluh ghall-istess konsegwenzi taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Imbaghad jekk ma kienx ser jaghzel wahda minn dawn it-toroq, allura hu kien espost ghar-riskju li l-fond jigi rekwizizzjonat permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, erga' bl-istess konsegwenzi tal-Kap. 158. Dan kollu juri biss, kif sewwa jghidu r-rikorrenti appellanti, li l-awtur tat-titolu taghhom ma kellu l-ebda ghazla libera dwar kif seta' jiddisponi mill-proprjeta` tieghu. Certament ukoll qatt ma seta' basar li s-suq lokatizju kien ser jinbidel b'mod li l-ghazla tieghu (jew nuqqas taghha) kienet ser thalli lill-aventi kawza tieghu serjament ippregudikat. Meta l-fond gie ghandhom permezz ta' wirt, huma wkoll kienu u baqghu sal-lum soggetti ghall-kontroll tal-uzu tieghu b'mod li l-limitazzjonijiet mposti mill-Kap. 158 fuq l-awtur tat-titolu taghhom gew ukoll imposti fuqhom u l-isproporzjon tal-piz merfugh minnhom baqa' jikber mal-moghdija taz-zmien.

Ghaldaqstant, din il-Qorti, wara li kkunsidrat ic-cirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq citati, tasal ukoll ghall-konkluzjoni li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Ghandu jinghad ukoll li bid-dhul fis-sehħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jirrikorri ghall-procedura gdida li permezz taghha jitlob revizjoni tal-kera u anke l-izgumbrament tal-inkwilin f'certu cirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruġa taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinhtiegħ protezzjoni soċjali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċenti Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jagħmulha anqas diffiċli għas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari għall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'għandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'għadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa għandu rimedju ordinarju disponibbli għalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba għall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva."

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

"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara għa mgarrba minnhom."

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'għandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali

tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

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

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

"Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet ta' l-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."

Il-Qorti tikkondividi din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-principji suesposti li tagħmilha tagħha. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat u fil-kaz tal-lum ir-rikorrenti ddikjaraw fir-rikors promotur li l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 meta allura l-Att XXVII tal-2018 kien għadu kemm daħal fis-seħħ.

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

Ir-rikorrenti tghid illi l-inkwilin Raymond Dark qed iħallas biss €500 u dan meta skont il-liġi, mal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja kellu jibda jħallas €652.22 fis-sena. Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti kellhom rimedju fil-liġi ordinarja sabiex jaraw li l-inkwilin iħallas il-kera stabbilita skont l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Jekk l-inkwilin mhuwiex qiegħed iħallas din il-kera, ma jaħtix l-Istat. Għadaqstant, għal finijiet ta' komputazzjoni ta' kumpens pekunjarju, il-Qorti sejra tqis il-kera ta' €652.22 stabbilita mil-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti setgħu potenzjalment qalghu madwar €16,000 f'kirjiet min nofs 2015 sal-aħħar tal-2017 imma minflok kellhom dritt għal madwar €2,200. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop legittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirriflettu il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

Fis-sentenza ridentissima fl-ismijiet *Cauchi v Malta*, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tghid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

"102. 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 (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17

July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, *inter alia*, *Portanier*, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of

the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Il-Qorti qeghda għalhekk tiegħu in konsiderazzjoni s-segweni fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

- i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;
- ii. Iż-żmien li damu ir-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;
- iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irragjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;
- iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;
- v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijjex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' sebat elef Ewro (€7,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju.

Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-

danni non-pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarrafl fl-ammont ta' €500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Somma li qieset li hija korretta ikkonsidrati l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Tenut kont li l-koncessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 2015 u li din il-kawża qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, il-kumpens għandu jkun ta' elf ħames mija u ħamsa u sebghin Ewro (€1,750).

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

".....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistrieħu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tneħhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati għat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

41. Izda illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tiegħu, il-Bord issa għandu is-setgħa li jezamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbidel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.

42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti tagħhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi dikjarata l-inapplicabilità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Lanqas ma jista' jinghad illi dan l-istess artikolu tal-ligi kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 qiegħed ta' bilfors iżomm lir-rikorrenti milli jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom għaliex illum il-ġurnata tezisti proċedura appozita li tista' tindirizza l-ilmenti tagħhom. Dan aktar u aktar meta r-rikorrenti stess iddikjaraw illi l-ilment tagħhom huwa limitat għall-effetti tal-Att XXIII tal-1979 sal-31 ta' Diċembru 2018 u cioè sa meta daħal fil-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Għar-ragunijiet premeżsi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeciedi l-kawża billi filwaqt illi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,

1. Tilqa' l-ewwel talba;
2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet

ta' Malta) illeda d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 48, Triq San Lawrenz, Isla, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jikkumpensa lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom sal-31 ta' Diċembru 2018;
4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' tmint elef sebgħa mija u ħamsin Ewro (€8,750) rappreżentanti in kwantu għal sebat elf Ewro (€7,000) danni pekunjarji u in kwantu għal elf sebgħa mija u ħamsin Ewro (€1,750) danni non pekunjarji;
5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata ta' tmint elef sebgħa mija u ħamsin Ewro (€8,750).

L-ispejjeż tal-kawża jiħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG