- *liġijiet tal-kera – ksur tad-drittijiet fundamentali*
- *protezzjoni tal-liġijiet tal-kera mill-Kostituzzjoni*

**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**(Sede Kostituzzjonali)**

**IMĦALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 15 ta' Novembru 2021.**

**Rikors Nru. 97/2020 GM**

**B. Tagliaferro & Sons Limited (C817)**

**vs**

**Avukat tal-Istat**

**Mary Bugeja (K.I. 784335M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' B. Tagliaferro & Sons Limited li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

> Hija proprjetarja tal-fond ossia appartament Blk 2, Fl. 16, Triq Ċensu Xerri, Ta' Sliema, ossia l-arja fejn illum jinsabu l-blokk ta' appartamenti fuq imsemmija u li hija akkwistat b'kuntratt tat-8 ta' Ġunju 1945 fl-atti tan-

Nutar Giuseppe Saydon, illi kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".

L-imsemmi fond ilu mikri lill-mejjet Albert Bugeja mill-5 ta’ Mejju 1964 bil-kera ta' Lm30.00ċ fis-sena għal dawn 56 sena u llum bil-kera ta' €209.00ċ fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, u dan skont pagamenti kif jidhru mill-estratt tal-*libro di amministrazione* "Dokument B" hawn anness.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta mid-Dokument “C" hawn anness.

Kif fuq ingħad, il-kera li l-intimata Mary Bugeja qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €209.00ċ fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod propozjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-lndiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita'  bejn id-drittijiet tas-sid dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u

ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Żammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

Ġialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A.

Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

L-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-

kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta -deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa` kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

B'sentenza deċiża mill-Prim Awla Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru, 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono tal-Qorti et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

Fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din 1-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in

kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba’ mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta` kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Bezzina mill-fond *de quo*.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimata Mary Bugeja (KI. 784335 M) għall-fond Blk 2, Fl. 16, Triq Ċensu Xerri, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż l-izgumbrament tal-intimata Mary Bugeja mill-fond de quo.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u djanni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. Ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. L-intimat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

3. L-esponent jeċċepixxi illi in kwantu l-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 taI-Liġjiet ta' Malta, ir-rikorrenti daħlet għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;

4. Safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Inoltre safejn ir-rikorrenti qed tattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ġidha taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż, persuna trid tiġi, mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha tagħha fuq il-ġid in kwistjoni;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali; Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;

9. Miżjud ma' dan, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li ġiet żvantaġġata meta mqabbla ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalha.

Rat li l-inkwilina Mary Bugeja minkejja li ġiet debitament notifikata fl-21 ta' Lulju 2020[1] u minkejja li għadda t-terminu konċess lilha bil-liġi sabiex tippreżenta r-risposta tagħha, naqset milli tippreżenta risposta.

Rat li b'verbal tagħha tat-22 ta' Settembru 2020 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża mid-19 ta' Awwissu 1987 u ċjoe' d-dħul fis-seħħ tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u kull ħames snin sussegwenti sal-5 ta' Ġunju 2020.[2]

[1] Fol 26
[2] Fol 33

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fis-26 ta' Frar 2021[3] u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.[4]

Rat il-verbal tagħha tat-15 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu tat xahar zmien, sabiex l-intimata Mary Bugeja tippreżenta nota' ta' sottomissjonijiet iżda l-konvenuta baqgħet ma ppreżentat xejn.[5]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

**Ikkunsidrat:**

Illi s-soċjeta` attriċi akkwistat l-appartament Blk 2, Flat 16, Triq Censu Xerri tas-Sliema ossia l-arja fejn illum jinsabu l-blokk ta' appartamenti fuq imsemmija permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ġunju 1945 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon.[6]

Dan il-fond inkera lil ċertu Albert Bugeja fil-5 ta' Mejju 1964 b'kera ta' LM30 fis-sena.[7] Illum il-ġurnata hemm residenti gewwa l-fond in kwistjoni mart Albert Bugeja, Mary Bugeja bil-kera ta' €209 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[8]

**L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: prova ta' titolu**

L-avukat tal-istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu stqarr li mhux jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni stante illi s-soċjeta` attriċi ppruvat sodisfaċentament it-

[3] Dok MCG a Fol 69
[4] Fol 119
[5] Fol 209
[6] Dok A a fol 8
[7] Dok JSF1 a fol 215
[8] Fol 20

titolu taghha permezz tal-prezentata tal-kuntratt ta' kompra-vendita tat-8 ta' Gunju 1945 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon.

***Imputet sibi.***

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jgħid li r-rikorrenti kienet taf bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddha volontarjament għażlet li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 69. Imma r-rikorrenti mhux qiegħda tipprova twaqqa' jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju li għamlet; anzi qiegħda tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħha b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqha. L-Avukat tal-Istat qiegħed fil-fatt jidher li qiegħed jirreferi għal prinċipju ieħor – dak tal-*imputet sibi*. Qiegħed jeċċepixxi li s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa minnha stess peress li kienet hi li rabtet lilha nnifisha għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm ma jgħidux b'mod ċar, jidher li dak li qed jeċepixxi l-Avukat tal-Istat hu li s-soċjeta' attriċi kienet taf għal xiex dieħla għaliex il-liġijiet rilevanti li jikkontrollaw il-kera kienet diġa` fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropeja kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera ma għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza ***Buttigieg and Others vs Malta*** (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul

biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

**Applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.**

Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat li:

- L-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija fis-subartiklu (2) tiegħu, fosthom li l-ebda ħaġa f'dan l-Artiklu m'għandha tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta` li sseħħ fil-kuntest ta' kirja (Art.37(2)(f)). Billi l-Kap 69 jitratta l-kirjiet, jaqa' taħt din l-eżenzjoni.

- Il-Kap 69 huwa protett ukoll mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima ***Martinelli v Avukat Ġenerali***[9] stabbiliet li "għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)" (recte: Art. 47(9)) "Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni."

**Is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.**

L-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzus tal-proprjeta`.

[9] Lilian Martinelli v Avukat Generali 23.11.2020

Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mill-applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[10], u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni"[11].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`.

Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata nterpretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li

[10] (ara wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata

[11] (Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata)

**f'Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.

**L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali.**

Permezz tas-seba' paragrafu tal-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

**Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku.**

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> **"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."**

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[12] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[13]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-inkwilina tammonta għal €209 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attriċi potenzjalment tista' tirċievi li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-

---

[12] *James & Others, Amato Gauci*

[13] *Immobiliare Saffi v Italy,* GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; *Attard & Zammit Cassar v Malta,* Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

**Diskriminazzjoni taht l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja.**

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

> **"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din ilKonvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."**

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[14] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[15] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim

[14] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999
[15] Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

leġislattiv ġdid.[16] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Amato Gauci vs. Malta***, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis*
>
> *The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes.*

[16] Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

> *Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*
>
> *The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which 11 Amato Gauci v Malta 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati xvii the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'.

**Żgumbrament tal-intimata Bugeja.**

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrenti, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata Buġeja mill-post;

Il-Qorti tifhem li kulma jmur, ir-rikorrenti fil-qagħda attwali qiegħda ġġarrab ksur tal-jedd tagħha dwar ħwejjiġha. Jekk il-Qorti kellha tieqaf biss bl-għoti ta' kumpens, ma tkunx qiegħda teqred l-għajn tal-vjolazzjoni li qiegħed iġarrab u kull kumpens f'kull każ ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawża billi l-Qorti ma tistax f'kawża bħal din tagħti kumpens għal ġejjieni li mhux magħruf kemm jista' jtul[17];

Min-naħa l-oħra, sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jitlob l-għoti ta' rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b'mod li l-għoti waħdu ta'

[17] Ara *Amato Gauci vs Malta* §80

kumpens jista' ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F'każijiet ta' dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti.[18]

Min-naħa l-oħra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn;

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Bugeja, il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Kif ingħad fil-każ ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et*** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014) fejn ingħad hekk –

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);
>
> "Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa'.

**Likwidazzjoni ta' kumpens:**

[18] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet *Apap Bologna vs Malta* (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €335,000. Il-valur lokatizju mis-sena 1987 sa 2018 tela' minn €1,281 fis-sena 1988 għal €6,204 fis-sena 2018.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[19] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

F'deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, ***Cauchi vs Malta*** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

> ***"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)***

[19] Ara fost l–oħrajn: *Cassar v Malta* 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali).

*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".*

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'***Cauchi vs Malta***. Ċjoe' wara li titnaqqas il-kera mħallsa lis-sidien:

"... il-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu".[20]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[21] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali.

Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

[20] *Carmel sive Charles Sammut et v Maria Stella Dimech et* – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali. Vide wkoll *Doreen Grima v Avukat Ġenerali* – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali, *Anthony Muscat pro et noe v Elizabeth Farrugia et* – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.
[21] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – JZM.

> "12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju".[22]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal €49,000. Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

**Decide.**

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' *in parte* l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Bugeja (KI. 784335 M) għall-fond Blk 2, Fl. 16, Triq Ċensu Xerri, Tas-Sliema, bejn id-19 ta' Awwissu 1987 u l-10 t'April 2018 u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

[22] *Carmel sive Charles Sammut et v Dimech Maria Stella et* – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

(3) Tilqa' b'mod ikkwalifikat it-tieni talba u tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(4) Tilqa' t-tielet talba billi tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrent fis-somma ta' €49,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji.

(5) Tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA