QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 163/2019 MH

Illum, 21 ta' Jannar 2022

Joe Aguis [1000945M]; Monica Bezzina [526049M]; Joseph Aguis [956250M]; John Tonna [306838M]; Francis Tonna [63932M]; Santu Tonna [316843M]; Raymond Camilleri [498766M]; Rita Vella [39892M]; Geraldine Borg [594363M]; Sandra Vella [136968M]; Simone Camilleri Conti [4333171M]; Dorianne Di Vita [253876M]; Rita Cauchi [54363M]; Geralda Camilleri [282064M]; Maria Camilleri [330565M]; Joseph Borg [695553M]; Francesca Saveria Attard [850554M]; Nazzarena Mifsud [464656M]; Maria Assunta Camilleri [585659M]; Benedict sive Benny Borg [384163M]; Paul Borg [57770M] u b'digriet tat-22 ta' Jannar, 2022 stante l-mewt ta' Francis Tonna assumew l-atti minfloku Marica Sammut [166366M], Josette Tonna [237368M] u Victor Tonna [224572M]

vs

Avukat Ġenerali
u
Anthony Xuereb, Joseph Xuereb, Dominic Xuereb, Karmena Aguis, Ġuża Caruana u Victoria Abela lkoll Aħwa Xuereb.

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-3 ta' Settembru 2019** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub:

Jesponu bir-rispett:

1. *Premess illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 2, Sqaq 13, Triq Santa Luċija Naxxar liema fond jinsab mikri lill-intimati aħwa Xuereb;*

2. *U Billi dan il-fond urban kien ġie mikri min-nanna u bużnanna tal-partijiet (Karmena Tonna) lill-missier l-intimati Pascal Xuereb ftit wara t-tieni gwerra u l-kera li kienet titħallas kien ta' għaxar liri Maltin fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem f'April u f'Ottubru ta' kull sena.*

3. *U Billi l-fond għadu mikri sal-lum u l-intimati qegħdin jiddepożitaw il-kera fil-Qorti;*

4. *U Billi fis-sena 2003 ir-rikorrenti jew l-antenatti tagħhom kienu pproċedew b'kawża fil-Bord li jirregola l-Kera sabiex jiġi terminat il-kirja u dan billi l-fond ma kienx qed jintuża bħala residenza, liema kawża għandha r-referenza Jimmy Camilleri et vs Anthony Xuereb et (Rik 36/2003), u li għaddiet in ġudikat f'liema ġie deċiż finalment fit-28 ta' Ġunju 2012 li l-fond ma kienx mikri bħala residenza iżda bħala razzett għat-trobbija tal-animali, kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala* ***dokument A****.*

5. *U Billi fis-sena 2009 l-Parlament Malti in rikonoxximent tal-preġudizzju li l-liġijiet tal-kera kienu qegħdin joħolqu lis-sidien ta' propjeta' mikrija lil terzi għadda liġi l-att numru X tal-2009 għat-tenur ta' liema huwa ddispona li l-kirjiet ta' fondi kummerċjali kellhom jiżdiedu fis-sense li għal-ewwel erba' mis-sena 2010 'l kera tiżdied b'15% kull sena u wara, fl-assenza li jiġi ppublikat l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Propjetà jew qbil mod ieħor, il-kera żdiedet skond il-liġi, il-kera għandha tiżdied b'ħamsa fil-mija (5%) fis-sena; filwaqt li fejn kera hija residenzjali m'għandhiex tkun anqas minn 185 Euro li jiżdied kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja (skond is-sentenza tal-bord premess il-kera ma hijiex residenzjali).*

6. *U Billi fil-fatt l-intimati baqgħu jiddepożitaw permezz ta' ċedoli fil-Qorti kera ta' 23.29 Euro (għaxar liri Maltin) fis-sena, li minnhom l-esponenti għandhom dritt għal żewġ ċenteżmi t'euro, kif jidher miċ-ċedola kopja ta' liema hija hawn esebita bħala* **dokument B**

7. *U billi din il-kera hija waħda irriżorja meta komparat mal-kera li l-fond intier kien jikseb fis-suq, fejn skond ir-rapport tal-Perit Ian Camilleri Cassar hawn anness u esebit bħala* **Dokument C** *li kkonferma li l-kirja għal fond huwa ta'* **€ 2,500** *fix-xahar jekk ikun irranġat, iżda anke fl-istat li hu llum l-istima tal-perit kienet fl-ammont ta'* **€800 fix-xahar***;*

8. *U Billi l-isproporzjon huwa tant kbir li bil-mekkanżimku previst mil-liġi l-esponenti qatt ma ser jingħata kirja ekwa għaż-żmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilin;*

9. *U Billi interpellati jersqu għal reviżżjoni tal-kera f'ammont ġust u li jirrifletti r-realtajiet tas-suq l-intimati Xuereb irrifjutaw*

10. *U Billi b'dan il-mod ir-rikorrenti ġew u qegħdin jiġu mċaħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għal dan it-teħid;*

11. *U Billi għalhekk il-privazjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt ta' propjeta' kif protetta mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;*

Għaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha salv kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna oħra:

1. *Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

2. *Konsegwentement tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluż li jingħata l-pussess effettiv tal- fond numru 2, Sqaq 13, Triq Santa Luċija Naxxar u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;*

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tal-intimati Anthony Xuereb et**[1] **tal-15 t'Ottubru 2019** li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet[2] –

Jesponu bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom qabel xejn jindikaw fuq liema artikolu tal-Liġi qegħdin jibbażaw il-kawża odjerna u wara li jagħmlu dan, l-esponenti qegħdin minn issa jirriżervaw id-dritt illi jagħmlu eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-każ;*

2. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost stante illi kif ġie deċiż fil-kawża li ġiet deċiża fit-28 ta' Ġunju 2012 mill-Bord li Jirregola l-Kera Rikors Nru. 36/2003GG fl-ismijiet Jimmy Camilleri et vs Anthony Xuereb et peress li l-fond m'humiex fond residenzjali imma fond urban l-azzjoni odjerna hija intempestiva ġialadarba r-rikorrenti għandhom rimedji ordinarji oħra skond kif jistipula l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta li ir-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu minnhom;*

3. *Illi preliminarjament ukoll, m'għandhomx ikunu l-esponenti li jkunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti assiguraw li jottempraw ruħhom ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;*

4. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom relattiv bħala propjeta'rji tal-fond mertu tal-kawża;*

5. *Illi dwar dak kollu indikat fir-rikors promotur l-esponenti aħwa Xuereb ulterjorment aderixxew ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxew ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-Liġi;*

[1] Waqt is-seduta tat-28 t'Ottubru 2019 id-difensur ta' dawn l-intimati ddikjara li r-risposta ħiet intavolata f'isem l-intimati kollha għajr l-Avukat Ġenerali
[2] Fol 20 et seq

6. *Illi għandu jingħad wkoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita` maqbula u mitluba, u fl-ebda żmien qatt u ħadd ma talab xi awment tal-kirja in kwistjoni u għalhekk żgur li dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji oħra li jirrivedu l-pagamenti tal-kera liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-esponenti jeċepixxi l-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjeta'`;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li d-drittijiet għat-tgawdija tal-propjeta'` tar-rikorrenti kif allegatament protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux qed jiħu leżi bl-ebda mod u manjiera stante li l-fond in kwistjoni huwa mikri mir-rikorrenti lill-intimati aħwa Xuereb u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu illi jgawdu l-propjeta'` fis-sens ristrett tagħha ad esklużjoni tal-inkwilini;*

9. *Illi fir-rigward it-tieni talba tar-rikorrenti b'mod partikolari li jingħata l-pussess effettiv tal-fond urban, l-esponenti jikkontestaw bis-saħħa kollha din it-talba u dan għaliex kif ġie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża rikors nru. 34/10 fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-31 ta' Jannar 2014 "huwa wkoll stabbilit li m'huwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistharreg 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."*

10. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, stante illi huma dejjem ottempraw ruħhom mal-Liġijiet rispettivi u m'għandhomx ikunu responsabbli għal-Liġijiet li jiġu promulgati mill-Gvern Malti.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali tal-21 ta' Ottubru 2019**[3] permezz ta' liema eċċepixxa –

Jesponi bir-rispett:

1. Illi in linea preliminari, jidher li r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedji ordinarji li kellhom a disposizzjoni tagħhom skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009;

2. Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-propjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;

3. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament liema liġi u liema artikoli skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-propjetà msemmija;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal dan imsemmi fuq, għal dak li għandu x'jaqsam mal-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

[3] Fol 22 et seq

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

5. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ tidher li hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…".*

6. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-propjeta';*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti*

ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

8. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

9. Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimati u l-Istat ma jiffigura mkien f'dan il-ftehim;

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

10. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;

11. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-

sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn il-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

12. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur

tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat in-Noti tar-rikorrenti datati 22 ta' Jannar 2021[4] u 21 ta' Ġunju 2021[5] permezz ta' liema ċedew il-kawża fil-konfront ta' l-intimati kollha ħlief Anthony Xuereb u l-Avukat Ġenerali.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat l-atti tal-proċeduri allegati **Rik Nru 36/03 fl-ismijiet Jimmy Camilleri et vs Anthony Xuereb et deċiżi fit-28 ta' Ġunju 2012** mill-Bord li Jirregola l-Kera u li minnhom ma sar ebda appell.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti huma sidien ta' fond ġewwa n-Naxxar li jinsab mikri lill-intimat Anthony Xuereb. L-ilment tar-rikorrenti huwa marbut mal-protezzjoni mogħtija mill-liġi lill-intimat stante li fil-fehma tagħhom din ma tilħaqx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini partikolarment f'dak li huwa valur lokatizju stabbilit mill-liġi meta mqabbel mal-valur lokatizju fis-suq ħieles. Dan kollu skont ir-rikorrenti jwassal għall-ksur tad-drittijiet

[4] Fol 197
[5] Fol 214

fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huma talbu rimedju effettiv għal tali leżjoni, senjatament ir-ripresa tal-fond u kumpens monetarju.

Minn naħa tagħhom l-intimati rrespinġew li jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ir-rikorrenti preżentaw affidavits[6] u provi dokumentarji permezz ta' liema taw dettalji dwar il-provenjenza tal-fond in kwistjoni u r-raġunijiet li wassluhom sabiex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna.

Skont relazzjoni tal-**perit Ian Camilleri Cassar**, inkarigat mir-rikorrenti, jekk il-fond jinkera u jsirlu up grade, ikun jista' jservi ta' *guest house*. Jekk jiġi rinnovat, il-fond ikollu valur fis-suq ta' circa €500,000. L-upgrade ikollu bżonn investiment ta' €200,000 inkluż il-VAT. Il-valur lokatizju għall-propjeta' kompluta jkun circa €2,500 fix-zahar. Fl-istat preżenti tiegħu l-valur lokatizju tal-fond huwa circa €800 fix-xahar.

L-intimat Anthony Xuereb xehed li oriġinarjament il-fond kien mikri lill-ġenituri tiegħu iżda sussegwentement il-kirja għaddiet fuqu, fatt rikonoxxut minn ħutu l-oħra skont skrittura tad-9 t'Ottubru 2020[7]. Huwa jgħid li l-fond inkera għal skopijiet ta' trobbija tal-annimali u qatt ma għexu fih bħala residenza. Bħala kera jħallas €37.50 fis-sena u mhuwhiex moruż fil-pagamenti. Meta s-sidien ma bdewx jaċċettaw il-ħlasijiet tal-kera huwa beda jiddepożita l-ammont dovut fil-Qorti.

[6] Fol 43 et seq
[7] Fol 210

A. **<u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>**

1. <u>Il-bażi legali tal-azzjoni tar-rikorrenti</u>

Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Anthony Xuereb u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali**, ir-rikorrenti għandhom jindikaw fuq liema artiklu tal-liġi qegħdin jibbażaw il-lanjanzi tagħhom.

B'referenza għal dawn l-eċċezzjonijiet ir-rikorrenti preżentaw **Nota datata 27 ta' Diċembru 2019**[8] permezz ta' liema huma ddikjaraw li huma qegħdin isofru vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-propjeta'' urbana tagħhom ai termini tal-

- **Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** (fosthom l-artikoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 44, 46) li effettivament iwaqqfu lis-sid milli jikseb kirja ġusta u skont is-suq f'ċirkustanzi fejn il-fond kien mikri bħal fil-każ odjern;
- **Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** (emendi fosthom l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531F, 1531Ġ, 1531L, 1531K, 1536, 1555A) b'liema artikoli, minkejja li l-leġislatur iddikjara l-għan tiegħu sabiex iwaqqaf tali leżjoni, fil-fatt ma sar xejn minn dan għaliex il-kirja baqgħet protetta u s-sitwazzjoni li nħolqot permezz tal-Kap 69 fejn sid jipperċepixxi kirja irriżorja għal propjeta'' tiegħu baqgħet tipprogredixxi billi l-emendi ntrodotti fl-artikoli fuq imsemmija ma taw l-ebda rimedju effettiv għall-vjolazzjoni kontinwa tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan billi l-kirja baqgħet irriżorja u wieħed ma jista' jara l-ebda tmiem in vista tal-fatt li dawn il-kirjiet baqgħu effettivament *vita durante* għal werrieta tal-inkwilin.

Imbagħad permezz ta' **Nota oħra datata 22 ta' Jannar 2021**[9] r-rikorrenti rribadew li l-użu tal-propjeta'' mertu tal-kawża m'huwiex wieħed agrikolu ta' qbiela imma huwa fond urban. Madankollu, in vista ta' ġurisprudenza riċenti,

---

[8] Fol 30
[9] Fol 206

huma ndikaw ukoll ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom skont **l-artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Il-Qorti tqies li sabiex tiġi sorvolata din l-eċċezzjoni jeħtieġ li tiġi ndirizzata l-kwistjoni dwar liema liġi hija applikabli għall-każ odjern.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-fattispeċje tal-każ jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u mhux tal-Kap 199 għas-segwenti raġunijiet –

- Ma jirriżultax li l-propjeta' odjerna hija waħda għall-użu agrikolu kif definit fil-Kap 199 li jiddefinixxi raba' kif ġej:

"raba" tfisser kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli ugħal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, clothes jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali"

Kif irriżulta mill-provi u anness mill-intimat Anthony Schembri stess, il-fond mertu tal-proċeduri odjerni kien jintuża proprju għat-trobbija tal-annimali.

Mis-sentenza Rik 36/2003 tat-28 ta' Ġunju 2012 fil-proċeduri allegati, lill-Bord li Jirregola l-Kera rriżultalu hekk –

"L-intimat jgħid li dan il-fond dejjem intuża għat-trobbija tal-annimali. Qabel kienu jrabbu barrin u majjali fost oħrajn iżda meta kien sar obbligatorju li tirreġistra l-annimali, ma baqgħux jagħmlu dan u minflok bdew irabbu annimali eżenti mir-reġistrazzjoni, inkluż żwiemel, fniek u tiġieġ. Huma kienu jrabbu l-barrin u majjali mingħajr liċenza. Fil-fatt rappreżentanti tad-dipartiment tal-biedja xehdu li qatt ma kien hemm permess fuq dan il-fond. Carmelo Vella jgħid li missieru kien irabbi l-barrin u l-majjali flimkien ma' missier Anthony Xuereb u ħutu ġewwa dan ir-razzett li magħruf bħala "ir-razzett ta' pezza". Huwa jaf illi l-familja tal-intimat qatt ma għexu f'dan ir-razzett u dejjem jafu użat għat-trobbija tal-annimali."

Fil-kawża odjerna l-intimat ikkonferma fix-xhieda tiegħu li[10] –

[10] Fol 208

"F'dan il-fond aħna dejjem annimali rabbejna, ċioe barrin, majjali, fniek, tiġieġ, sriedaq, żwiemel.

.....

Fil-fond in kwistjoni jiena għandi nagħaġ, papri, tiġieġ, ħamiem, fniek, żiemel u borok."

Għalhekk ma jistax jitqies li l-fond odjern qiegħed jintuża għal għan agrikolu kif indikat fil-liġi ċitata iżda biss sabiex jitrabbew l-annimali.

- Inoltre, l-kwistjoni ta' liema liġi hija applikabbli għall-fond mertu tal-kawża odjerna diġa ġiet trattata u deċiża fil-proċeduri allegati Rik 36/03 li quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. F'dik il-kawża, filwaqt li l-intimat kien qajjem l-eċċezzjoni li l-fond ma kienx ġie mikri bħala wieħed urban u saħansitra ssolleva l-kompetenza tal-Bord *rationae materiae*, il-Bord ma kienx laqa' dik l-eċċezzjoni għax ikkonkluda li l-fond kien wieħed urban u ġie kwindi applikat il-Kap 69 għall-mertu tal-każ. Il-Kap 69 hija l-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kera tal-bini, kif inhu l-każ odjern.

- Di piu' anke ċ-ċedoli ta' depożitu stess li jintavola l-intimat fil-Qorti bil-ħlas tal-kera fir-rigward tal-propjeta'' in kwistjoni jirreferu inekwivokabilment għall-ħlas ta' "kera" u mhux "qbiela"[11].

Il-Qorti tqies li l-bażi legali tal-azzjoni odjerna hija ppernjata fuq il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li fil-kuntest tad-dispożizzjonijiet tiegħu, flimkien mad-dispożizzjonijiet applikabbli, sejrin jiġu eżaminati l-lanjanzi tar-rikorrenti.

Dawn l-eċċezzjonijiet huma għalhekk sorvolata.

2. <u>Rimedju Ordinarju</u>

[11] Fol 11A

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali u **t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Xuereb** jitrattaw id-disponibilita' ta' rimedju ordinarju li r-rikorrenti għandhom fir-rigward tal-pretensjonijiet tagħhom. Fil-każ tal-Avukat Ġenerali, huwa jargumenta li dan ir-rimedju huwa disponibbli ai termini tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 filwaqt li skont l-intimat Xuereb dan ir-rimedju huwa disponibbli taħt il-Kap 199.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[12] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta m'humiex disponibbli;

[12] Rik Nru 68/11

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-l-anjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[13] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli*."[14]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[15]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun

[13] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[14] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[15] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.

ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[16]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[17]

Issegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Propjeta'' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[18]:

"….*d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanza tar-rikorrenti tirrigwarda l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dan jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali l-anjanza. L-uniċi rimedji ordinarji disponibbli huma dawk quddiem il-Bord elenkati mill-liġi mpunjata stess, madankollu dan ma jistax jitqies bħala rimedju effettiv u effikaċi peress li l-Bord xorta kien ikollu jdejh marbutin bl-istess liġijiet li llum qegħdin taħt skrutinju quddiem il-Qorti u għalhekk tali rimedji ma kienu ser iwassalu imkien għall-fini tal-vertenza odjerna.

---

[16] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[17] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[18] Rik 40/10

Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet preliminari sejrin jiġu miċħuda.

3. <u>Prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Skont **it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali u r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Anthony Xuereb i**r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom sabiex juru t-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

Fl-ewwel lok, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali m'huwiex imperattiv li r-rikorrenti jressqu prova tat-titolu assolut fuq il-propjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħal li kieku 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 biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-proċeduri odjerni jirriżulta li r-rikorrent mhux biss xehed bil-ġurament fl-affidavit tiegħu dwar il-provenjenza tat-titolu li akkwistaw fuq il-fond in kwistjoni iżda esebixxa wkoll diversi dokumenti li jikkorroboraw tali xhieda senjatament l-arblu tar-razza, kuntratti u testmenti[19], ċertifikati tal-mewt u d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* relattivi[20]

---

[19] Fol 96 et seq
[20] Fol 121 et seq

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati f'dan ir-rigward.**

4. Ċittadin privat m'għandux ikun kundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali

Skont it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Xuereb m'għandux ikun hu li jiġi kkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem in vista tal-fatt li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati ta' ksur ta' drittijiet fundamentali ta' terzi. Huwa jargumenta li l-obbligu tiegħu kien li jottempra ruħu ma' dak li tgħid il-liġi u xejn aktar. Ikompli jgħid **fil-ħames eċċezzjoni** li huwa u ħutu dejjem imxew mall-liġi u obdew id-dispożizzjonijiet tagħha.

Il-Qorti tissottolinea li huwa l-Istat *per se* li jirrispondi għal eventwali leżjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Infatti fil-proċeduri tal-lum l-Istat huwa debitament rappreżentat mill-intimat Avukat Ġenerali.

Fil-każ **L-On. Dr Simon Busuttil vs L-Avukat Ġenerali deċiż fit-30 ta' Novembru 2017 (Rik 86/17)** il-Qorti qalet hekk –

*Deċiżjoni relevanti oħra dwar il-kwistjoni in eżami kienet dik illi tat din il-Qorti diversament preseduta fl-10 ta` Mejju 2017 fil-kawża: **Grace Spiteri vs L-Avukat Ġenerali**: fejn ingħad hekk:-*

"Din il-Qorti tqis illi Amabile Grech et al, qua ċittadini privati ma jistgħu qatt jirrispondu għat-talbiet tar-rikorrenti. Kif sewwa ntqal mir-rikorrenti, il-Kostituzzjoni torbot lill-Istat fil-konfront taċ-ċittadin, u għalhekk huwa l-Istat biss li jista` jirrispondi għat-talbiet tar-rikorrenti.

Amabile Grech et al, qua ċittadini privati, ma jistgħux legalment jirrispondu għall-allegata inkostituzzjonalita' tal-proċedura ta` rikuża t` Imħallef, jew jeħlu l-ispejjeż ta` din il-kawża.

Huwa l-Istat li huwa vestit bl-obbligu li jassigura u jipproteġi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem."

Detto cio' u għal kull buon fini jiġi ribadit li dan il-fatt ma jeskludix il-ħtieġa li jkunu parteċipi wkoll fi proċeduri simili ċittadini privati bħall-intimat Xuereb stante li l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, jista' jkun jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom kif inhu l-każ preżenti fejn ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripreża tal-fond.

Dawn l-eċċezzjonijiet sejrin jintlaqgħu safejn kompatibbli ma' dak appena kkunsidrat u fil-kuntest tal-bqija tal-kunsiderazzjonijiet tas-sentenza.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi viġenti dwar il-kera fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

(i) <u>Dwar l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat Ġenerali jissolleva l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja in kwistjoni hija protetta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk taqa' taħt id-dispożizzjoni tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni m' għandha tolqot il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi propjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-propjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-propjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** fejn tressqu eċċezzjonijiet simili għal dawk in eżami –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet għaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962[21], l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżiedu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-prinċipju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruħhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuża bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

[21] Fil-każ odjern il-kirja bdiet tiddekorri minn qabel it-3 ta' Marzu 1962 kif anke ammess mir-rikorrent li qal li l-kirja kienet ilha għaddejja aktar minn 70 sena

*Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet** (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, m' hemmx dubju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. M' hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin m' indika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx

imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-dispożizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti m'hijiex sejra tqis ix-xorta t` ilment l' għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettiq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-każ tal-lum, m' hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żiedet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-inqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kundizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-propjeta' talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi m'

hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-numru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha, **sejra tiġi respinta l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn din hija bażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għall-istess raġunijiet, sejra tintlaqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li konsegwentement sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt eċċezzjoni tiegħu u tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' eċċezzjoni tal-intimat Xuereb li hija marbuta wkoll mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

(ii) <u>Dwar l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd m' għandu jiġi ppruvat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġa bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-dispożizzjonijiet ta` qabel m' għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-propjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (c) il-

miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-propjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"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,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

…. "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades,

the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

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. 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 (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deċiż fit-30 ta' Jannar 2018 -**

"43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III). The Court will examine these requirements in turn.

(a) Whether there was an interference

44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).

45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free

to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. 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 (ibid., § 106).

47. In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, 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 follow. Moreover, the Court observed that when the 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, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the 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 that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the

decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).

52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for

such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

54. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).

55. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there

had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has

already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

62. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrent mit-tgawdija l-propjeta' tiegħu partikolarment in kwantu l-leġiżlatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-*quantum* li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera. Huwa minnu li kien hemm xi titjieb fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi fosthom tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, iżda meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit Ian Camilleri Cassar u l-kera li effettivament ilha snin titħallas mill-intimat Anthony Xuereb.

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti nfatti qalet hekk-

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

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

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

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

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

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

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu

waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti jistgħu jirċievu mingħand l-inkwilin intimat. Kif diġa' ngħad ripetutament fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera stabbilita mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-propjeta'.

Fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Għalkemm ir-ratio legis wara d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b`intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-posittiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69."

Dan kollu jfisser li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-propjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u ngust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.

L-intimat Xuereb jargumenta wkoll li fil-mument li nħoloq ir-rapport lokatizju, il-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kera kienet ilha teżisti u fil-fehma tiegħu l-awturi tar-rikorrenti kienu jafu jew kien messhom ikunu jafu l-konsegwenzi kollha naxxenti mill-ħolqien tar-rapport lokatizju. Huwa jsostni li m'huwiex ġust allura li issa r-rikorrenti qegħdin iressqu l-anjanzi ta' natura kostituzzjonali permezz tal-kawża odjerna[22].

Il-Qorti tqis li dan l-argument huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt.

Il-fatt li l-liġi in eżami kienet diġa' fis-seħħ meta nbeda r-rapport lokatizju in kwistjoni ma għandux jitqies bħala ostaklu għar-rikorrenti biex javvanzaw pretensjonijiet bħal dawk imressqa fil-kawża odjerna.

Ingħad hekk fil-każ **Chemimart Ltd vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-14 ta' Diċembru 2018** dwar sitwazzjoni simili fil-kuntest ta' liġi oħra u ċioe' l-Att XXIII tal-1979 -

"11. Il-każ appena ċitat għandu rilevanza pjuttost qawwija għall-każ odjern għaliex il-fatti huma simili sew: f'dak il-każ ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-propjeta`` mingħand terzi fil-11 ta' Jannar, 1988, jiġifieri wara li sar l-Att XXIII tal- 1979, konsapevoli tal-fatt li dik il-propjeta`` kienet miżmuma minn inkwilin rikonoxxut li kellu tlett itfal. Għalhekk il-Qorti Ewropea rrilevat li kienu huma xtraw soġġett għal kondizzjonijiet ristrettivi imposti minn dak l-Att li permezz tad-dispożizzjonijiet tiegħu ma setgħux jistabbilixxu huma stess il-kera dovuta jew jitterminaw liberament il-kirja. Meta d-diskrepanza kibret bejn il-kera mħallsa u dik dettata mis-suq, huma rrikorrew għar-rimedji li kienet toffri l-liġi iżda fiċ-ċirkostanzi dawn ma swewx u d-deċiżjonijiet tal-qrati domestici fil-konfront tagħhom kienu jikkostitwixxu indħil:

"48 ... In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the

[22] Fol 224

agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50)".

12. Mill-premess jirriżulta punt importanti applikabbli wkoll għall-każ odjern: il-fatt li r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li seħħew permezz tal-Att XXII tal- 1979, ma jistax validament jiġi meqjus bħala rinunzja għad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tiegħu. Kif senjalat milil-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".

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att riċenti Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrent, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħom fit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li dawn l-emendi qegħdin jilħqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Fid-dawl tas-suespost l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa sa fejn hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69.

In vista tas-suespost il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati ħlief dawk tal-intimat Xuereb marbuta mat-tieni talba sejrin jiġu miċħuda.

D. RIMEDJU

Fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tagħti r-rimedji opportuni għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, senjatament l-għoti tal-pussess effettiv tal-fond u kumpens monetarju.

In vista tal-fatt li l-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huma jimmeritaw li jingħataw rimedju adegwat skont kif talbu fil-bqija tat-talbiet.

Fir-rigward tal-pretensjoni tar-rikorrenti għall-ħlas ta' kumpens u danni adegwati, il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk-

*"Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ; **Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

Fid-deċiżjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa."

Dan premess, huma diversi l-kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tqis sabiex tistabilixxi l-quantum tal-kumpens.

*Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et** (op. cit.)*

Il-Qorti qalet hekk : -

"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal lezjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ ghandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).

Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta`` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti kunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali l' għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-

deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK : ***Angela sive Ġina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru*** *: op. cit. ;* ***Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et*** *: op. cit. ;* ***Conċetta sive Connie Ċini vs Eleonora Galea et*** *: op. cit. ;* ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et*** *: PA/GK : op cit ;* ***Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et*** *: PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 :* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et*** *; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 :* ***Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et****) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 :* ***Cassar vs Malta*** *: Application 50570/13]*

Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni.

Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jġib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.

Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Conċetta sive Connie Ċini vs Eleonora Galea et*** *il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

"25. F`materja ta` kumpens il-ġurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti prinċipji:

"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004]."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum il-Qorti hija tal-fehma l' għandhom jittieħdu diversi kunsiderazzjonijiet għal fini ta' kumpens primarjament li -

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irrendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallas attwalment lir-rikorrenti u dik li setgħu jirċievu skont is-suq ħieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

2. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom damu fih matul is-snin u l-perjodu li ilhom ibatu sproporzjon fid-drittijiet tagħhom;

3. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin, sa qabel ma ntroduċa l-Att XXIV tal-2021, baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent leġiżlattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti.

Wara li ħadet is-suespost kollu in kunsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrent għandha tiġi likwidata s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) bħala kumpens pekunarju u s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunarju għall-leżjoni sofferta mir-rikorrent, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat tal-Istat.

Għalhekk tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti għall-ħlas tal-kumpens u danni kif appena deċiż.

Il-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll ir-rimedju tal-iżgumbrament tal-intimat Xuereb.

Din it-talba m'hijiex sejra tintlaqa'.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqies li l-proċeduri kostituzzjonali m'humiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017** (Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk -

Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji 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).*

Fl-istess sens is-sentenza ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawża ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiża tiegħu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti issa għandhom rimedju ordinarju li permezz tiegħu jistgħu jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera skont kif provdut fil-Kap 69. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estrem tal-iżgumbrament tal-inkwilini ntimati.

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti sejra tilqa d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Xuereb.

Il-Qorti sejra tilqa' wkoll l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Xuereb peress li huwa l-intimat l-ieħor l-Avukat Ġenerali li ser jiġi ordnat jagħmel tajjeb għall-ispejjeż.

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

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, t-tielet u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali, tilqa' l-ħames talba u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Fir-rigward tal-intimat Anthony Xuereb tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, ir-raba', s-sitt u s-seba' eċċezzjoni, tilqa' t-tielet u l-għaxar eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn tirrigwarda l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u tiċħadha fil-bqija;**

4. **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tillikwida s-somma globali ta' tletin elf Ewro (€30,000) in kwantu għal ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) bħala kumpens pekunarju u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunarju, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-intimat Avukat Ġenerali;**

5. **L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.