QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Erbgħa (4) ta' Ottubru 2022

Rikors Numru 150/2020 FDP

Fl-ismijiet

Alfred Attard (ID 146868M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Emanuel Grima (ID. 69347M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 4 ta' Awissu 2020, li permezz tiegħu ir-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 153 ġia 68, sitwat fi Triq il-Vittorja, ġewwa l-Ħamrun, u dan skont kif inhu indikat mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok 'A';*

    2. *Illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat Grima sa mis-snin sittin;*

    3. *Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-intimat Grima versu l-kera ta' Lm 100 pagabbli kull sena bil-quddiem, illum €233;*

    4. *Illi skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza LL.D, fid-9 ta' Lulju tas-sena 1998, id-defunt Carmelo Attard kien ikkonċeda permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond de quo lill-intimat Grima għall-perjodu ta' 21 sena,*

liema perjodu għadda nhar id-9 ta' Lulju tas-sena 2019. Dan l-imsemmi kuntratt ta' enfitewsi temporanja qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok 'B';

5. *Illi l-fond in kwisjtoni mhux fond dekontrollat, u dak kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok 'Ċ';*

6. *Illi a tenur tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimat Grima huwa ċittadin ta' Malta u l-fond in kwistjoni hija r-residenza ordinarja tiegħu, l-istess Kapitolu jagħti d-dritt lill-istess intimat sabiex jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, versu l-ammont ta' €233 fis-sena;*

7. *Illi l-protezzjoni li jgawdi l-inkwilin jinkludu provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lir-rikorrenti milli jieħu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni. B'dan illi r-rikorrenti huwa kostrett li jibqa' jaċċetta l-kirja, b'massimu ta' kirja li tiżdied kull ħmistax-il-sena, żieda li tkun maħduma skont l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma tistax taqbeż id-doppju tal-kera mħallsa fil-perjodu preċedenti;*

8. *Illi l-kera perċepita, hija waħda ferm baxxa u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti seta' jikseb fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan;*

9. *Illi l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħda tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, hekk kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huwa mhux qiegħed jirċievi l-kumpens adegwat u dan qiegħed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilin Grima;*

10. *Illi b'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem nhar il-11 ta' Diċembru tas-sena 2020, fl-ismijiet **Buttiġieg and Others vs Malta**, applikazzjoni numru 22456/15,1-istess Qorti saħqet illi:*

    > *The Court has previously held that in a situation where the applicants 'predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants 'predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which has been to no avail in their circumstances. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).*

11. *Illi fl-istess deċiżjoni l-Qorti Ewropea kkundant lill-Istat Malti sabiex iħallas lir-rikorrenti €22,000 bħala danni pekunarji, €4,500 bħala danni non-pekunarji u kif ukoll €9,000 bħala spejjeż legali;*

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, ir-rikorrenti qiegħed jitlob bil-qima lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Emanuel Grima u li jirrenduh impossibli li r-rikorrenti jirriprendi lura l-pussess tal-fond bin-numru 153, ġia 68 sitwat fi Triq il-Vittorja, ġewwa l-Ħamrun, proprjeta' tal-istess rikorrenti;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 153, ġia 68 sitwat fi Triq il-Vittorja, ġewwa l-Ħamrun u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent minħabba Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi nostrana;*

4. *Tillikwida l-istess kumpens, danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi;*

5. *Tikkundana lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u d-danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-pagament;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti in subizzjoni, inkluż l-ispejjeż tal-ittra ġudizzjarja tat-8 t'Ottubru tas-sena 2019.

2. Rat illi fl-1 ta' Settembru 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá 153 ġia 68, sitwat fi Triq il-Vitorja, Ħamrun mingħajr ma qiegħed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll qed irenduha impossibbli għar rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-propjetà mertu tal-kawża odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;

3. Illi r-rikorrenti ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

6. *Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka ir-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni u marġini ta' apprezzament wesgħin sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bhala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

10. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

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

Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

11. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

12. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

13. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable" ;

14. Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

15. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

16. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

17. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."

Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrent għandu l-possibilita li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjetà kif wkoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu ;

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

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

3. Rat illi fit-30 ta' Ottubru 2021, **Emanuel Grima** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in linea preliminari l-esponenti jaderixxi ma u jagħmel tiegħu r-risposta ta' l-Avukat tal-Istat;*

   2. *Illi minghajr preġudizzju għal dan, it-talbiet ta' l-attur ma humiex diretti lejn l-esponenti u għalhekk l-esponenti għandu jiġi lliberat minn l-osservanza tal-ġudizzju;*

   3. *Illi bla preġudizzju wkoll, l-esponenti aderixxa mal-liġi u għalhekk l-allegazzjonijiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

   4. *Illi bla preġudizzju wkoll, l-esponenti ma għandux ibagħti l-ispejjeż tal-kawża stante li t-talbiet ma humiex diretti lejh;*

   5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

   Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Provi:

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita flimkien mar-rikors promotur, fosthom Kuntratt ta' Donazzjoni datat 30 ta' April 2009 (fol 6).

5. Rat l-affidavit ta' **Alfred Attard** ippreżentat fit-18 ta' Jannar 2021 (fol 36).

6. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2021, ġiet appuntata il-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond, liema valutazzjoni r-rikorrent talab li ssir mid-9 ta' Lulju 2019.

7. Rat li, fuq talba tal-Perit Tekniku, permezz ta' digriet datat 8 ta' Marzu 2021, il-Qorti iggwidat lill-Perit Tekniku sabiex tagħti l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* mit-30 ta' April 2009 'il quddiem fuq medda ta' ħames snin.

8. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u tenur ta' dak ordnat mill-Qorti fit-18 ta' Jannar 2021, liema rapport ġie ppreżentat fit-18 ta' Marzu 2021(fol 47).

9. Rat id-domandi in eskussjoni ta' Emanuel Grima li saru fid-9 ta' Ġunju 2021, li għalihom rrispondiet il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fil-15 ta' Ġunju 2021 (fol 67).

10. Rat li fis-6 ta' Lulju 2021 ir-rikorrent għalaq il-provi tiegħu.

11. Rat l-affidavit ta' **Emanuel Grima** ippreżentat fit-2 ta' Novembru 2021 flimkien ma' dokumenti annessi (fol 78).

12. Rat ix-xhieda ta' Alfred Attard in kontro-eżami datata 22 ta' Marzu 2022 (fol 95).

13. Rat ir-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fid-29 ta' Novembru 2021. Iżda, l-Qorti tinnota li dawn huma l-istess risposti li ġew ippreżentati a fol 67 tal-proċess, liema risposti jindirizzaw il-mistoqsijiet da parti ta' l-intimat Emanuel Grima, u mhux id-domandi in eskussjoni li saru mill-Avukat tal-Istat. (fol 91). Madanakollu, fit-22 ta' Marzu 2022, il-partijiet qablu li ma kienx hemm aktar provi x'jippreżentaw.

14. Rat li fit-22 ta' Marzu 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali, wara li ġie dikjarat li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrent ippreżentata fit-2 ta' Ġunju 2022 (fol.98).

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-intimat Emanuel Grima ippreżentata fl-20 ta' Ġunju 2022 (fol 110).

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-18 ta' Awissu 2022.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta li r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond 153, gja 68, sitwat fi Triq il-Vittorja Ħamrun, kif jidher minn kuntratt ta' donazzjoni datat 30 ta' April 2009, eżebit Dok A.

19. Jirriżulta li skont il-kuntratt datat 9 ta' Lulju 1998 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, id-defunt Carmelo Attard kien ikkonċeda, b'titolu ta' enfitewsi temporanja, l-imsemmi fond lill-intimat Emanuel Grima għal perjodu ta' 21 sena. Jirriżulta għalhekk, li l-enfitewsi temporanja skadiet fid-9 ta' Mejju 2019.

20. Jirriżulta, li ladarba l-intimat Emanuel Grima huwa ċittadin ta' Malta u l-fond in kwistjoni hi r-residenza ordinarja tiegħu, ġie mogħti d-dritt mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikompli jabita fl-istess fond. Jirriżulta wkoll, li l-fond kien ilu mikri lill-intimat Grima u l-kera hija ta' €233 kull sena pagabbli bil-quddiem.

21. Jirriżulta li r-rikorrent bagħat ittra uffiċjali datata 8 ta' Ottubru 2019 lill-intimat Grima dwar ir-reviżjoni tal-kera.

22. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi, li fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond 153, gja 68 sitwat fi Triq il-Vittorja, Ħamrun, bil-valur tas-suq liberu fl-ammont ta' € 95,000, u l-valur lokatizzju fl-2020 huwa ta' € 4,800 fis-sena.

23. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2009 sas-sena 2020.

- Il-valur lokatizzju fl-2009 sas-sena 2014 kien ta’ € 2,950 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2015 sas-sena 2020 kien ta’ € 4,800 fis-sena

24. Il-Perit, in eskussjoni sostniet li l-fond irid jiġi sanat b’applikazzjoni lill-Awtorita` tal-Ippjanar, minħabba li l-kamra tas-sodda m’għandhiex twieqi għad-dawl u l-ventilazzjoni. Sostniet ukoll, b’referenza għall-valuri, li hija ħadmet fuq madwar tmien proprjetajiet f’dik iż-żona partikolari.

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li bl-operazzjoni tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni tal-fond 153, gja 68 sitwat fi Triq il-Vittorja, Ħamrun, lill-intimat Emanuel Grima b’hekk qed jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrent, u konsegwentement qed jikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

26. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Emanuel Grima qajjem is-segwenti difiżi:

1) <u>Preliminarjament jagħmel tiegħu u jaderixxi mar-risposta tal-Avukat tal-Istat.</u>
2) <u>It-talbiet tal-attur mhumiex diretti lejn l-esponent għalhekk l-intimat għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju.</u>
3) <u>L-intimat aderixxa ruħu mal-liġi, għalhekk l-allegazzjonijiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt.</u>
4) <u>L-intimat m’għandux ibati l-ispejjeż ta’ dan il-każ stante li t-talbiet mhumiex diretti lejh.</u>

27. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-intimat qed jaderixxi ruħu mar-risposta tal-Avukat tal-Istat. Dan ser jiġi trattat u deċiż aktar ‘il quddiem fil-mertu.

28. Għalhekk, abbażi ta’ dak li ser jiġi trattat u deċiż aktar ’il quddiem fil-mertu, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta’ l-intimat Grima.

29. **Dwar it-tieni eċċezzjoni,** ġie sostnut li l-intimat għandu jiġi illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

30. F’dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta’ ilment dwar ksur ta’ jedd fundamentali huwa l-għoti ta’ rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta’ Frar 2013). F’dan il-kaz kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq................il-ħsieb dejjem kien.....biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".*

(Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph **M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

31. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fondamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimat Grima.

32. Madankollu, l-intimat bħala inkwilin fil-fond *de quo*, għandu kull dritt jiddefendu ruħu sabiex jissalvagwardja l-interessi tiegħu, għalhekk, ma jfissirx li l-każ odjern għandu ikun indirizzat biss kontra l-Istat jew kontra l-Awtorita`. Għal dak li jirrigwarda responsabbiltà` għall-ksur ta' drittijiet umani u għal dak li jirrigwarda kwalunkwe rimedju deċiż minn din il-Qorti, l-intimat Grima ma jistax jiġi meqjus responsabbli. Madankollu l-intimat Emanuel Grima *qua* inkwilin, għandu kull interess li jkun parti f'dan il-każ. Konsegwentement, mhuwiex ser jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

33. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Grima.

34. **Dwar it-tielet eċċezzjoni tal-intimat**, ġie sostnut li l-intimat aderixxa ruħu mal-liġijiet viġenti, għalhekk l-allegazzjonijiet tal-attur huma infondati. Fl-ewwel lok, jingħad, li l-ilment prinċipali tar-rikorrent f'dan il-każ jirrigwarda leżjoni ta' dritt fundamentali. Mhuwiex ikkontestat li jekk l-inkwilin mexa skont il-liġijiet viġenti, ma jistax jinstab li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali da parti tiegħu.

35. Madankollu, dan ma jfissirx li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrent.

36. Għalhekk, tiċħad it-tielet eċċezzjoni ta' l-intimat Grima.

37. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-intimat Grima m'għandux ibati l-ispejjeż, stante li t-talbiet mhumiex diretti lejh. Kif diġa ġie ribadit aktar 'il fuq, l-ilment ta-rikorrent fit-talbiet fir-rikors promotur huma dwar ksur ta' dritt fundamentali. Iżda, dawn it-talbiet għal rimedju u kumpens ma jistgħux ikunu

diretti lejn l-intimat Grima *qua* inkwilin. Konsegwentement, l-intimat Grima m'għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-kawża.

38. Għaldaqstant, tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Grima.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

39. Preliminarjament, fl-ewwel eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu.

40. Jirriżulta mill-atti ippreżentati, li l-imsemmi fond kien oriġinarjament jappartjeni lil missier ir-rikorrent, Carmelo Attard illum defunt. Permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 30 ta' April 2009 fl-atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza, eżebit fl-atti bħala Dok A, il-fond *de quo* ġie assenjat lir-rikorrent. Għalhekk, il-prova tat-titolu tinsab pjenament ippruvata.

41. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

42. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilin Emanuel Grima kompla jkun rikonoxxut bħala inkwilin u kompla jħallas il-kera matul is-snin, billi nħolqot kirja *ex lege*.

43. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

44. Fir-risposta l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' ġid li huwa tar-rikorrenti, iżda implimenta biss miżuri li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` b'mod li d-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda deprivazzjoni totali tal-proprjeta`, konsegwentement, l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

45. Fl-eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 u l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVIII tal-2018 ma jagħmilhiex impossibbli li s-sid jerġa' jieħu l-fond, stante li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera, fejn jekk jiġi ppreżentat każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-inkwilin ikun jista' jiġi ordnat jitlaq mill-fond f'terminu ta' żmien. Inoltre`, is-sid jista' jipproċedi wkoll quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera għar-reviżjoni tal-kera.

46. Għalhekk, ġie eċċepit mill-Avukat tal-Istat, li r-rikorrent ma jistax jitlob li sofra ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi, kwindi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent irid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li permezz tal-emendi introdotti, intlaħaq bilanċ li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita qed jagħti l-opportunita li togħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt, ġie sostnut, li skont l-emendi tal-Att XXVIII tal-2018, jagħtu anke garanzija li l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

47. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jimponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, peress li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex jilleġisla għal dak li huwa fl-interess ġenerali.

48. Referibbilment għal dawn is-sottomissjonijiet, din il-Qorti tippuntwalizza, li skont l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jitneħħa d-dritt awtomatiku tal-inkwilin li jkompli jirrisjedi fil-fond, irid ma jissodisfax it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Di piu`, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jgħolli l-kera sa massimu ta' 2 % biss tal-valur lokatizzju.

49. Dwar dan il-punt, huwa relevanti l-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

> *"The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."*

50. Minn naħa l-oħra, ir-rikorrent, kuntrarjament għal dak sostnut mill-Avukat tal-Istat, jsostni li għalkemm ma kienx hemm teħid forzuż ta' proprjeta`, l-iskop u l-kirja *ex lege* li nħolqot permezz tal-liġijiet viġenti xorta ma tippermettix lir-rikorrenti igawdi l-proprjeta`. Inoltre`, ġie sottomess mir-rikorrent li il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrent mill-proprjeta` tiegħu, b'mod li baqa' mhux biss privat mill-proprjeta` tiegħu, iżda baqa' jirċievi kera anqas mill-valur lokatizzju fis-suq.

51. Din il-Qorti tqis, li n-nuqqas ta' tgawdija u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa ċertament, immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dan, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent mhumiex leżi.

52. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sid kien qed jipperċepixxi matul is-snin.

53. Fil-fatt, ir-rikorrent jikkontendi illi sofra leżjoni tad-drittijiet tiegħu billi ġie spussessat mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu ta' l-enfitewsi temporanja fid-9 ta' Lulju 2019, ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrent qed jitlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, ta' użu u tgawdija tal-proprjeta` tiegħu.

54. L-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

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

55. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

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

56. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

57. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities,* ***James and others vs the United Kingdom****, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

58. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

59. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".*

60. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony* ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar****, cited above § 62).*

61. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

62. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Lulju 1998 għal terminu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fid-9 ta' Lulju 2019. Iżda s-subċens ġie kkonvertit f'kera u l-inkwilin Emanuel Grima baqa' jirrisjedi fl-imsemmi fond, stante li baqa' jiġi rikonoxxut bħala inkwilin a tenur tal-liġijiet viġenti, b'konsegwenza li r-rikorrent baqa' jbati piż indebitu.

63. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f' **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*" (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta'Jannar 2018).

64. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, inkluż l-Att X tal-2009, ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` tar-rikorrent twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, anke in vista tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm

leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

65. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

66. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

67. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedju xieraq u opportun sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandu ir-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

68. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

69. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrent, intalab ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrent.

70. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

71. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-intimat Emanuel Grima, li t-talbiet għall-kumpens huma diretti lill-Avukat tal-Istat u mhux lill-intimat Grima *qua* inkwilin, kif *del resto,* diġa ribadit aktar 'il fuq.

Danni pekunarji

72. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal-lezjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ 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 ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri*

opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħajr 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 fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu 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, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158."

73. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

74. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħdu kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandu imbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

75. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li s-subċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern, kien ċens temporanju li skada fid-9 ta' Lulju 2019. Iżda, sussegwentement, ir-rikorrent ma setax jivvanta titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12, iċ-ċens ġie ikkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilin.

76. Jirriżulta, evidentement mill-atti tal-każ, prova dwar l-ammont tal-kera imħallsa matul is-snin mill-intimat Emanuel Grima. Fil-fatt, jidher manifestament ċar, li oriġinalment il-post ġie kkunsidrat li ngħata b'ċens fis-6 ta' Lulju 1977 u sussegwentement, b'kuntratt datat Lulju 1998, ingħata b'ċens għal 21 sena oħra. Dan jidher fir-riċevuta tal-kera eżebita a fol 80 tal-proċess. Jidher ukoll miċ-ċedola ta' depositu eżebita bħala Dok E mal-affidavit ta' Emmanuel Grima, depożitata wara li r-rikorrent irrifjuta li jibqa' jaċċetta l-kera, li l-ammont ta' kera imħallsa hija ta' €233 fis-sena.

77. Jirriżulta madankollu, li r-rikorrent akkwista t-titolu fuq il-fond b'kuntratt ta' donazzjoni datat 30 ta' April 2009, eżebit fl-atti mar-rikors promotur bħala Dok A liema kuntratt ta' donazzzjoni, missier ir-rikorrent kien qed jassenja lir-rikorrent il-proprjeta` imsemmija.

78. Il-Qorti, hawnhekk tirrileva, illi, għalkemm ir-rikorrent akkwista l-fond fis-sena 2009, kwalsiasi leżjoni illi huwa seta' sofra tibda minn dakinhar illi l-effetti tal-Liġi li qed jiġu hawnhekk dikjarati li vjolaw id-drittijiet tiegħu, kellhom attwalment effett. Dana qiegħed jinghad ghax, minkejja li huwa ngħata l-fond b'donazzjoni fis-sena 2009, huwa beda jsofri l-konsegwenzi tal-liġi li tipproteġi lill-inkwilin, intimat Grima, fid-9 ta' Lulju 2019, ossija meta huwa ma setax jirriprendi lura l-fond minħabba fl-applikazzjoni tal-Liġi li tipproteġi lill-inkwilin.

79. Għalhekk, il-Qorti tqis, li kwalsiasi kumpens, li għandu jingħata lir-rikorrent għandha tibda tiddekorri minn Lulju 2019 'il quddiem. Għalhekk, il-kumpens ser jibda jiddekorri mis-sena 2019.

80. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 23 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2009 sas-sena 2021 kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-2009 sas-sena 2014 kien ta' € 2,950 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2015 sas-sena 2020 kien ta' € 4,800 fis-sena

81. Jirriżulta, għalhekk, illi, ikkunsidrat li il-kumpens jibda jgħodd min-nofs is-sena 2019 sal-preżentata ta' dan il-każ, meta ġiet imnieda l-proċedura odjerna, ossija f'Awissu 2020 (nofs is-sena 2020) – jiġifieri għal-perjodu ta' sena.

82. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn Ottubru 1981 sa Mejju 2021:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €4,800.
b) Minn tali ammont, għandu jsir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal (€ 1,440), li jħalli bilanċ ta' €3,360.

c) Minn tali ammont, għandu jsir it-tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 677), li jħalli bilanċ ta’ € 2,683.
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2019 sal-2020, ossija €233.00, biex b’hekk iħalli bilanċ ta’ €2,450.

83. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta’ elfejn, erbgha mija u ħamsin Euro (€2,450).

84. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

85. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidati mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

86. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd minn Lulju 2019 sad-data tal-preżentata tal-kawża f’Awissu 2020, għaddiet sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta’ ħames mitt Ewro (€ 500).

87. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal elfejn, erbgħa mija u ħamsin Euro (€2,450) bħala danni pekunarji u ħames mitt Ewro (€500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ elfejn, disgħa mija u ħamsin Euro (€2,950).

Rimedju ulterjuri

88. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-inkwilin Emanuel Grima imut, sakemm “*wild naturali jew legali*” tiegħu, kif imsejha fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “membri tal-familja tal-kerrej” fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu miegħu, tali persuni m’għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

89. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrent, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrent sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

90. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta’ Emanuel Grima ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-

Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr pregidizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' Emanuel Grima għajr għar-raba' waħda li tirrigwarda l-kap tal-ispejjeż.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat għall-motivi spjegati.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrent, bil-fatti suesposti, u bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Emnauel Grima u jirrenduha impossibbli li r-rikorrent jirriprendi lura l-pusess tal-fond numru 153, ġia 68 sitwat fi Triq il-Vittorja Ħamrun, proprjeta` tal-istess rikorrent.

Tilqa' t-**Tieni Talba** tar-rikorrent u **Tiddikjara** li qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tal-fond 153, ġia 68 sitwat fi Triq il-Vittorja, Ħamrun, u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-**Tielet Talba** u **Tiddikjara** u **Tiddeċiedi** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi nostrana.

Tilqa' r-**Raba' Talba** u **Tillikwida** l-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent fl-ammont ta' elfejn, erbgha mija u ħamsin Euro (€2,450) bħala danni pekunarji u ħames mitt Ewro (€500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' elfejn, disgħa mija u ħamsin Euro (€2,950).

Tilqa' l-**Ħames Talba** u **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' elfejn, erbgħa mija u ħamsin Euro (€2,450) bħala danni pekunarji u ħames mitt Ewro (€500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **elfejn, disgħa mija u ħamsin Euro (€2,950)** ai termini tal-liġi.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur