QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 1

Rikors Numru 563/2021 NC

Marianne Fenech

vs.

Avukat tal-Istat;
Mario Zarb u Doreen Zarb

Illum l-ewwel (1) ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti Marianne Fenech (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fl-1 ta' Settembru 2021 li jgħid hekk:

> *"i. Illi r-rikorrenti hija propjetarja unika tal-fond 132 ġja 95, Triq Santa Lucija, Naxxar, li hija wirtet mingħand il-mejjet papa' tagħha Joseph Debono li miet fit-30 ta' April 1994 u l-wirt tiegħu*

ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-3 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument A'.

ii. Illi Joseph Debono kien armel tal-mejta Ersilia Debono neé Spiteri Paris u li mietet fil-21 ta' Novembru 1987.

iii. Illi l-mejjet papa' tagħha kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena dekorribbli mis-6 ta' Awwissu 1992 il-fond imsemmi lil ċertu Carmelo Sammut skond kuntratt tas-6 ta' Awwissu 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument B'.

iv. Illi b'kuntratt tal-1 ta' Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument Ċ', Carmelo Sammut biegħ iż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali ta' 21 sena lill-intimati Zarb.

v. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-5 ta' Awwissu 2013, iżda l-imsemmija intimati Zarb baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.

vi. Illi għalhekk wara l-5 ta' Awwissu 2013, l-imsemmija intimati Zarb baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'kera ta' €372.70ċ fis-sena, stante illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja l-kera rduppjat u llum bl-Att X tal-2009 l-kera togħla kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja ai termini tal-istess Att.

vii. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimati Zarb, ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera rriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

viii. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tiegħu wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġie assoġġettat wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument A' surreferit.

ix. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

x. Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid.

xi. Illi inoltre, li kieku ma kienx għall-Att XXIII tal-1979, l-intimati Zarb kien ser jkollhom jirrilaxxjaw l-fond u jirritornawh lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja de quo.

xii. Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini Zarb liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha sempliċement għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens temporanju.

xiii. Illi r-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilha ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €372.70ċ fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma

nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina billi din tirċievi kera ġusta fis-suq.

xiv. Illi r-rikorrenti sa llum għadha qatt ma rċeviet din il-kera ġusta fis-suq.

xv. Illi l-Att XXIII tal-1979 ipprivat lir-rikorrenti, mill-proprjeta' tiegħu minkejja li huwa ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-inkwilini.

xvi. Illi r-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huwa seta' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xvii. Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci vs. Malta'****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Lindheim and others vs. Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs. Malta'****, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

xviii. Illi ġaladarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs. Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita', kif ġie deċiż inter alia f'* ***'Almeida Ferreira et vs. Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

xix. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li

jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***'Hutten-Czapska vs. Poland'*** *nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '****Bitto and Others vs. Slovakia****', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

xx. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Għaldaqstant, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Mario Zarb (K.I. 140166M) u Doreen Zarb (K.I. 321465M), b'tali mod li ġie reż kważi impossibli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 132, Triq Santa Lucija, Naxxar, u/jew li jirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument B' fil-proċess.

(II) Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha 132, Triq Santa Lucija, Naxxar bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(III) Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust

bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 18 *et seq.*) ippreżentata fid-29 ta' Settembru 2021 fejn jingħad hekk:

"1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi r-rikorrenti ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Illi dan jingħad ukoll għaliex jidher illi r-rikorrenti ma utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera;

3. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qiegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' 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-proprjeta'. 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-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, 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-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti 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-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. 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;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

9. 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".*

10. 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 jispiċċawx 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-rikorrenti qiegħa titlob 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-proprjeta' 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 v. Malta***[1] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2]*; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

14. 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 wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009.
[2] Enfasi tal-esponent.

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

16. 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 sproporzjonalita' 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."[3] 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;

17. L-Artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandha d-dritt li tippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

18. Din il-liġi, kif anke ulterjorment emendata bl-Att XXIV tal-2021, teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li mhuwiex impossibbli għar-rikorrenti li terġa' tieħdu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt

[3] ***Amato Gauci v. Malta*** paragrafu 55.

jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu;

19. 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-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

20. 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."

Rat ir-Risposta tal-intimati Mario Zarb u Doreen Zarb (*a fol.* 25 *et seq.*) ippreżentata fis-7 ta' Ottubru 2021 li tgħid hekk:

"Illi inizzjalment l-esponenti qiegħdin jiċħdu bħala infondat fil-fatt u fi dritt l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Eċċezzjonijiet Preliminari

1.1 Illi, primarjament, ir-rikorrenti qiegħdha tabbuża mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħdha tadopera proċedura straordinarja bħal ma hija din il-proċedura odjerna u dan meta kellha a dispozizzjoni tagħha rimedji ordinarji sabiex tħares id-drittijiet pretiżi minnha fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera jew altrimenti sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja;

1.2 Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit u mingħajr preġudizzju, sabiex tkompli din l-azzjoni r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-propjeta' in kwistjoni;

2. ***Eċċezzjonijiet Sussegwenti:***

2.1 Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif inhu ben saput, l-esponenti m'humiex il-leġislatur u għalhekk qatt ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda skur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhomx ibgħatu ebda konsegwenzi, jew jiġu dikjarati responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannati jħallsu ebda kumpens, u lanqas, ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur;

2.2 Illi għalhekk l-esponenti m'huma jikkawżaw ebda privjazzjoni ta' proprjeta' lir-rikorrenti u dan stante l-fatt illi l-azzjonijiet kollha tagħhom huma ben segwiti u mħarsa mil-Liġijiet viġenti.

2.3 Illi bir-rispett dovut, il-liġijiet li tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni bħall-esponenti odjerni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom. Illi għalhekk u fl-umli fehma tal-esponenti, dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklasifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenti jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

2.4 Illi r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-esponent qed jeċċepixxu l-impropinibbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ ***Connie Zammit and Others vs. Malta*** *li ġiet deċiża fit-12 ta' Jannar, 1991 li stqarret li:*

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognises that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in security social

justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

2.5 Illi għalhekk sabiex wieħed jista' jitkellem dwar tehid forzuż jew obligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. 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-proprjeta'.

2.6 Illi dato ma non concesso li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux tehid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

2.7 Illi l-esponenti tirrileva li miżuri soċjali implimentati jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni bħall-esponenti nnifishom li huma fil-bżonn u li jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali;

2.8 Illi l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni bħall-esponenti milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-emfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx fi triq mingħajr saqaf fuq rashom dan pero' taħt dawk il-kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Għalhekk dan żgur li huwa kemm leġittimu u kif ukoll fl-interess ġenerali;

2.9 Illi barra minn hekk, meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, l-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond jġib

fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid f'xi mumenti partikolari, dment illi l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjeta' jkun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali (Mellacher and Others vs Austria, 1989).

2.10 Illi għalhekk l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi li tistabilixxi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu bħal esponenti odjerni għandhom jitħallew fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Jingħad li l-esponenti qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħalsu fil-ħin, u għalhekk ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u m'għandhomx jiġi kkundannat la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni;

2.11 Illi l-miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjeta' li għaliha qed tiġi assoġġettata r-rikorrenti hija waħda temporanja, u dan ukoll peress illi ċ-ċirkostanzi li fihom hija tista' tirriprendi l-proprjeta' twessgħu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iż-żmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qedha tiġi kompensata għall-kontroll ta' użu tramite awment regolari tal-kera;

2.12 Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B, liema artikolu jistipula illi r-rikorrenti bħala s-sid tal-fond il-kwistjoni għandha d-dritt tintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn fih titlob illi tiġi riveduta l-kera għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fi sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ntavolat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabiliti kundizzjonijiet ġodda fejn tidħol il-kera;

2.13 Illli din il-liġi kif emendata bl-Att XXIV tal-2021 tgħid ukoll illi jekk l-inkwilin jonqos illi jissodisfa t-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera l-Bord għandu wara li jkun semgħa l-evidenza u s-sottomissjonijiet tal-partijiet jiddeċiedi b'tali mod li jippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex jivvaka l-fond. Dan ifisser illi ma huwiex impossibli għar-

rikorrenti li terġa' tiehu l-fond lura f'idejha. Jekk l-inkwlini jibqgħu fil-fond, l-kera terġa' togħlha wara sitt (6) snin sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwlini. In oltre, jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwlini sid il-kera għandha dritt li tippreżenta rikors quddiem il-bord fejn fih titlob għal reviżjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja minħabba l-piż sproporzjonat li jkun qed jiġi kkawżat;

2.14 Illi inoltre, anke jekk dato ma non concesso l-Qorti ssib ksur tal-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni mis-sena 1990 'il quddiem, ċertament dik il-leżjoni llum il-ġurnata spiċċat bl-Att XXVII tal-2018 u sussegwentement bl-Att XXIV tal-2021;

2.15 Illi għalhekk dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrivedu l-pagamenti tal-kera kif ingħad liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;

2.16 Illi in oltre ma dak fuq suespost, l-konvenuti huma individwi b'mezzi finanzjarji limitati ħafna;

2.17 Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx jbatu l-ebda spejjeż in konnesjoni ma' dawn il-proċeduri u lanqas iħallas ebda kumpens, għaliex ma kienux huma dawk li promulgaw il-liġi u ma jistgħux ikunu ikkastigati talli sempliċiment baqgħu jadoperaw ruħhom mal-liġi kif stabbilita;

2.18 Salv l-eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni;

Għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha jogħġobha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promutur, bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li minn issa qiegħdha tiġi inġunta in subbizjoni."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2021 (*a fol.* 29 *et seq.*), il-Qorti nnominat lil Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 2013 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi jindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 33 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Michael Lanfranco ppreżentat fit-12 ta' Novembru 2021 u li ġie maħluf fis-17 ta' Novembru 2021.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 63 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrenti Marianne Fenech fit-23 ta' Mejju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 69 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-13 ta' Ġunju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 74 *et seq.*) ippreżentata mill-intimati Zarb fit-13 ta' Ġunju 2022.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi mar-Rikors Kostituzzjonali ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrenti **Marianne Fenech** (*a fol.* 5) fejn tgħid li hija s-sid tal-fond 132 ġia' 95, Triq Santa Lucija, Naxxar li hija wirtet minn għand missierha Joseph Debono li miet fit-30 ta' April 1994 u li l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' kuntratt (Dok. "A" – *a fol.* 6 *et seq.*) datat 3 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri. Tispjega li missierha kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena l-

fond in kwistjoni lil Carmelo Sammut permezz ta' kuntratt (Dok. "B" – *a fol.* 10 *et seq.*) magħmul fis-6 ta' Awwissu 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri. Tkompli tgħid li permezz ta' kuntratt (Dok. "Ċ" – *a fol.* 11 *et seq.*) magħmul fl-1 ta' Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri, Carmelo Sammut biegħ lill-intimati Zarb iż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika. Tgħid li minkejja li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-5 ta' Awwissu 2013 l-intimati Zarb baqgħu jgħixu fil-fond a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Tgħid li hija ma kellhiex għażla oħra sabiex tipproteġi l-interessi tagħha salv illi tbiegħ il-fond *de quo*. Tispjega li hija qatt ma ngħatat kumpens għat-teħid sfurzat tal-proprjeta' u tilmenta li hija qatt ma rċeviet kera ġusta jew xi ħaġa viċin tagħha. Tilmenta li l-liġi kkwotata kisritilha d-dritt fundamentali tagħha u dan mhux ġust b'dana li hekk kif iggwidata mill-avukat tagħha qed titlob kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

In <u>kontro-eżami</u>, li sar fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2022 (*a fol.* 56 *et seq.*), tgħid li mhijiex ċerta jekk l-intimati Zarb joqgħodux fil-fond għax qatt ma kienet issibhom meta kienet tfittixhom. Tgħid li darba l-intimat Zarb kien qalilha li jgħix Għawdex. Tikkonferma li dejjem aċċettat il-kera u tikkonferma wkoll li ma fetħet l-ebda kawża oħra kontra l-intimati Zarb.

Illi fit-2 ta' Diċembru 2021 ġie ppreżentat affidavit tal-intimata **Doreen Zarb** (*a fol.* 51) fejn tibda billi tgħid li flimkien ma' żewġha Mario Zarb ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni fin-Naxxar mis-sena 1997. Tgħid li fl-1 ta' Lulju 1997 Carmelo Sammut kien biegħilhom iż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali ta' wieħed u għoxrin (21) sena. Tgħid li huma dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u matul is-snin wettqu numru ta' benefikati għax il-post kien fi stat ħażin meta ħaduh f'idejhom. Tispjega li huma dejjem għamlu dak li setgħu sabiex iżommu l-post f'kundizzjoni tajba. Tgħid li hija ma taħdimx u li ma għandhomx riżorsi finanzjarji biex jixtru post ieħor. Tgħid ukoll li l-fond in kwistjoni hija r-residenza ordinarja tagħhom u li ma għandhomx post ieħor.

Illi fit-2 ta' Diċembru 2021 ġie ppreżentat ukoll affidavit tal-intimat **Mario Zarb** (*a fol.* 52) fejn qal l-istess affarijiet li qalet martu fl-affidavit tagħha.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- ir-rikorrenti Marianne Fenech hija proprjetarja tal-fond bin-numru 132 ġia' 95 u li jinsab fi Triq Santa Lucia, Naxxar;

- skont il-kuntratt (Dok. "A" – *a fol.* 6 *et seq.*) tat-3 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri, il-fond in kwistjoni fin-Naxxar ġie għand ir-rikorrenti wara l-mewt ta' missierha fejn permezz tat-testment magħmul fil-15 ta' Ottubru 1977 fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Galea r-rikorrenti ġiet nominata eredi universali ta' missierha;

- permezz ta' kuntratt (Dok. "B" – *a fol.* 10 *et seq.*) magħmul fis-6 ta' Awwissu 1992 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri missier ir-rikorrenti kkostitwixa ċens temporanju għal wieħed u għoxrin (21) sena a favur ta' Carmelo Sammut tal-fond *de quo*;

- permezz ta' kuntratt (Dok. "Ċ" – *a fol.* 11 *et seq.*) magħmul fl-1 ta' Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri, Carmelo Sammut biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika lill-intimati konjuġi Zarb;

- il-konċessjoni enfitewtika tal-fond *de quo* kienet tiskadi fil-5 ta' Awwissu 2013;

- l-intimati Zarb baqgħu fil-fond anke wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika u dan a tenur ta' Att XXIII tas-sena 1979;

- il-kera annwali li titħallas hija dik ta' €372.70.

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti Marianne Fenech tilmenta illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati Zarb ġew mogħtija l-jedd li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'kera baxxa u mingħajr ma nżamm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Hija

tilmenta wkoll li ġiet spussessata mid-dritt li tagħmel użu tal-proprjeta' tagħha. Hija titlob, fost l-oħrajn, li l-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendat permezz ta' Att XXIII tal-1979 u Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Zarb b'dana li ġie kważi reż impossibbli għar-rikorrenti li tieħu lura l-post u dan bi ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif promulgata fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Hija titlob li l-intimat Avukat ta' l-Istat jiġi kkundannat iħallas danni pekunjarj u non-pekunjarji. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati l-Avukat tal-Istat u l-intimati konjuġi Zarb iressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet mressqa mir-rikorrenti.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

Eċċezzjonijiet Preliminari:

Illi l-intimati Zarb jressqu żewġ eċċezzjonijiet preliminari. L-ewwel eċċezzjoni tirrelata ma' l-abbuż tal-proċess kostituzzjonali minħabba li jingħad li hemm rimedji ordinarji li setgħu jintużaw u t-tieni eċċezzjoni hija dwar il-fatt li riedet tinġieb prova tat-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Din l-aħħar eċċezzjoni ġiet ukoll imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

- Abbuż mill-proċess Kostituzzjonali

Illi llum huwa paċifiku li l-liġijiet tal-kera bħal dik ikkontestata f'din il-kawża jilledu d-drittijiet fundamentali tal-individwu. Il-Qorti tgħid dan minħabba li ma taqbilx ma' dak li jgħidu l-intimati Zarb dwar l-eżistenza ta' rimedju ordinarju għax anke jekk l-atti kkontestati mir-rikorrenti kien fihom xi forma ta' rimedju, tali rimedju jrid ikun wieħed effettiv. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju 2019 fil-kawża fl-ismijiet **Mary Lourdes Cilia Scapellato vs. L-Avukat Ġenerali et** (Numru 57/2016) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

"Meta tingħata eċċezzjoni li r-rikorrent ikun naqas milli jinqeda bir-rimedji ordinarji u minflok għażel li jmur direttament għal kawża kostituzzjonali, jeħtieġ jintwera illi r-rimedju ordinarju huwa aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat sabiex jindirizza sewwa l-ilment kif mressaq mir-rikorrenti. Il-piż ta' din il-prova jistriħ fuq l-intimat illi jqanqal din l-eċċezzjoni.

Fil-kawża fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios vs. Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003, ingħad hekk:

"*Din il-Qorti żżid tosserva li dak li l-qorti trid tkun sodisfatta minnu hu li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur ir-rikorrent. Il-mezz xieraq ta' rimedju irid ikun wieħed potenzjalment effettiv - ċioé wieħed li jista', jew seta kieku ġie utilizzat, adegwatament jikkompensa lill-vittma tal-ksur għal dak il-ksur, jew li altrimenti jagħmel tajjeb għal dak il-ksur, per eżempju billi l-att leżiv jiġi dikjarat null għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi b'mod li l-vittma jitqieghed fl-istatus quo ante. Kollox jiddependi, kif ingħad, fuq il-fattispeci partikolari tal-każ.*"

Hija ġurisprudenza stabbilita ormai illi ċitaddin illi jkun qiegħed isofri ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu mhuwiex obbligat ifittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ir-rimedju jkun wieħed ineffettiv. Huma minnu illi l-proċeduri kostituzzjonali huma proċeduri eċċezzjonali, biss dawn m'għandhomx jinbidlu f'dilungar inutli ta' sofferenza għall-vittma tal-ksur tad-drittijiet fondamentali.

[...]

L-Artikolu 5(3)(a) tal-Kap. 158 jippreklude awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizzji jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. In oltre, l-Artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158 jippreklude wkoll ir-ripreża tal-fond stante illi jeħtieġ jiġu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet

stringenti u tassattivi qabel ma' l-Bord ikun jista' jilqa' talba għall-iżgumbrament.

Għalhekk, peress illi l-kera hija kontrollata b'liġi, ir-rikorrenti ma jistgħu jagħmlu xejn biex itejjbu l-pożizzjoni tagħhom. Anki jekk ir-rikorrenti jippreżentaw talba għall-awment fil-kera, jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta kkomparat mal-valur illi jista' jinkiseb fis-suq ħieles. It-titjib fl-ekonomija matul iż-żmien, u t-tkattir ta' aktar ġid f'pajjiżna, mhux rifless fil-liġi msemmija bil-konsegwenza illi għalkemm il-leġislatur ħaseb f'rimedju disponibbli għas-sid, naqas milli jassigura rimedju verament effettiv. Lanqas ma jista' dan ir-rimedju jaħseb għal soddisfazzjon retroattiv."

Illi din il-Qorti ma għandha xejn aktar x'iżżid ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat għajr li tgħid li taqbel miegħu u tagħmlu tagħha u b'hekk l-eċċezzjoni in eżami ser tiġi miċħuda.

- <u>Trid tinġieb prova tat-titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni</u>

Illi din l-eċċezzjoni ġiet imressqa kemm mill-intimat Avukat tal-Istat u kif ukoll mill-intimati konjuġi Zarb. L-intimat Avukat tal-Istat jirtira din l-eċċezzjoni fis-sitt (6) paragrafu tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 69 *et seq.*).

Illi meħud in konsiderazzjoni d-dokumenti li tressqu mar-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'mod partikolari d-dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok. "A" – *a fol.* 6 *et seq.*) tat-3 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri, għandu jirriżulta li l-eċċezzjoni in eżami għandha tiġi miċħuda. B'hekk il-Qorti ser tiċħad tali eċċezzjoni hekk kif mressqa mill-intimati konjuġi Zarb.

<u>L-Ewwel (1) u t-Tieni (2) Talba</u>:

<u>Illi permezz tal-ewwel u tat-tieni talba r-rikorrenti titlob lill-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 partikolarment Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat b'Att XXIII tal-1979 u b'Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Zarb b'dan li ġie reż kważi impossibbli għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-post u/jew li tirċievi kera ġusta u dan bi</u>

ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb billi jeċċepixxi s-segwenti:

- irid jittieħed in konsiderazzjoni l-qafas legali fl-intier tiegħu inkluż l-emendi li saru fis-sena 2018 u fis-sena 2021;

- Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli minħabba li ma għandux jinftiehem li jolqot xi ħidma ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

- b'applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma hemmx teħid forzuż tal-proprjeta' minħabba li s-sid ma jitlifx t-titolu fuq il-proprjeta';

- sa fejn l-ilment jirrelata ma' l-applikazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali;

- f'każijiet bħal dawn ma jistax jitqies li hemm sproporzjon fil-kera ġialadarba jeżisti interess leġittimu;

- is-sid jista' jitlob li l-kera li titħallas tiżdied quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; u

- Att XXIV tal-2021 jagħti terminu sa meta l-fond in kwistjoni jrid jiġi vvakat.

Illi da parte tagħhom l-intimati Zarb fis-sustanza jressqu eċċezzjonijiet simili għal dawk tal-intimat Avukat tal-Istat bid-differenza li jressqu wkoll eċċezzjoni dwar il-fatt li ma humiex responsabbli għal-leġislazzjoni in kwistjoni u jisħqu li ma għandhomx ikunu responsabbli għad-danni u għall-ispejjeż tal-kawża.

Illi l-Qorti ser tibda billi tistħarreġ l-eċċezzjonijiet imressqa u ser tibda bl-applikazzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal każ odjern.

Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli minħabba li ma għandux jinftiehem li jolqot xi ħidma ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja

B'applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma hemmx teħid forzuż tal-proprjeta' minħabba li s-sid ma jitlifx t-titolu fuq il-proprjeta'

Illi l-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-20 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Wismayer Holdings Limited ġja' A.C.I.T. Company Limited vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 32/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta saħqet hekk:

> "64. 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 rriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.
>
> 65. Fil-fatt, is-soċjeta' rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha billi ġiet spussessata mid-dritt ta' użu ta' proprjeta', wara li skada t-terminu lokatizzju, b'hekk ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li qed issofri piż indebitu u esaġerat minħabba l-kirja kreata *ex lege*. Infatti, ir-rikorrenti qed tirċievi kera ta' €341.20 fis-sena fl-2019, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2020 fl-ammont ta' €8,400 fis-sena. Konsegwentement, is-soċjeta' rikorrenti qed titlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta'.

66. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' 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 lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

67. 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 proprjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesgħa li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' 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' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 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 proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.""

Illi fuq binarju simili fis-sentenza mogħtija fil-31 ta' Jannar 2019 fil-kawża fl-ismijiet **Wilfrid Debattista et vs. L-Avukat Ġenerali et** (Numru 1/2015), il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "28. L-intimat Avukat Ġenerali kien diġa' ressaq quddiem l-ewwel Qorti eċċezzjoni dwar l-inapplikabilita' ta' dan l-Artikolu stante li kien applikabbli biss għat-teħid forzuż ta' proprjeta' u mhux għall-każ odjern. L-ewwel Qorti wara li kkunsidrat il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati, aċċettat din l-eċċezzjoni stante li r-rikorrenti appellati huma sidien tal-proprjeta' in kwistjoni filwaqt li d-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 158 jwasslu biss għal kontroll ta' użu ta' proprjeta'.
>
> 29. Għalkemm ma sarx appell fuq hekk, il-Qorti tosserva li ma taqbilx li l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għal każ odjern għax dak l-artiklu jipproteġi kull "interess" fil-proprjeta' u <u>għalhekk ma jinkisirx biss bit-teħid tagħha iżda anke meta jitnaqqar interess fiha</u>." [emfażi miżjuda]

Illi, b'mod ftit li xejn differenti, fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Farrugia et vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 120/2019), din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Il-Qorti tosserva li permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jilmentaw mhux biss illi l-liġi allegatament tagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, iżda wkoll illi l-kera pagabbli skont il-liġi hija baxxa wisq meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk l-artikolu 37(2)(f) m'għandux l-effett li jipprekludi lil din il-Qorti milli teżamina l-ilment tal-atturi fir-rigward tal-quantum tal-kera pagabbli mill-inkwilini, in kwantu din il-kwistjoni tmur oltre t-teħid ta' pussess tal-fond. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda sa fejn l-ilment tal-atturi jitratta l-quantum tal-kera pagabbli".

Illi tenut kont li t-talba tar-rikorrenti hija msejsa wkoll fuq id-diskrepanza tal-kera li tirċievi u meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad fis-sentenzi hawn fuq ikkwotati, il-Qorti ser tiċħad l-eċċezzjonijiet in eżami.

Sa fejn l-ilment jirrelata ma' l-applikazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali

F'każijiet bħal dawn ma jistax jitqies li hemm sproporzjon fil-kera ġialadarba jeżisti interess leġittimu

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel ma' l-intimati li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali u senjatament il-protezzjoni soċjali tal-inkwilin, pero' din id-diskrezzjoni mhux assoluta. Fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat b'Att XXIII tal-1979 u b'Att X tal-2009 żammewx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi waqt li qed ifassal dawn it-tip ta' leġislazzjonijiet l-Istat irid jara li jħares tliet prinċipji li ġew spjegati ben tajjeb minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) fejn ingħad is-segwenti:

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

Illi waqt l-istħarriġ tagħha speċifikament dwar l-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47046/06), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet is-segwenti:

> "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).
>
> [...]
>
> 63. 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.
>
> 64. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

Illi l-Qorti ma tara l-ebda raġuni għala għandha titbiegħed minn dak li ngħad u li ġie kkwotat hawn fuq, anzi tagħmlu tagħha. Lanqas huwa ta' fejda l-argument li ġialadarba jeżisti interess leġittimu ma hemmx sproporzjon. Huwa l-obbligu tal-Istat li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali f'dawk il-każijiet li jeħtieġu tali għajnuna u wieħed ma għandux jistenna li ċ-ċittadin privat jerfa' l-

piż li jitfgħu fuqu l-Atti kkontestati. Tenut kont ta' dan, anke dawn l-eċċezzjonijiet in eżami ser jiġu miċħuda wkoll.

Is-sid jista' jitlob li l-kera li titħallas tiżdied quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

Att XXIV tal-2021 jagħti terminu sa meta l-fond irid jiġi vvakat

Irid jittieħed in konsiderazzjoni l-qafas legali fl-intier tiegħu inkluż l-emedi li saru fis-sena 2018 u fis-sena 2021

Illi l-Qorti ser tibda l-istħarriġ tagħha billi tifli l-argument imressaq mill-intimati rigward l-emendi tal-2018. Dawn l-emendi diġa' ġew mistħarrġa mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li fis-sentenza mogħtija minnha fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) qalet hekk fuq dawn l-emendi:

> "82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court. The Court observes that, as noted above (see paragraph 31 above), this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal.

83. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord, and may determine that any increase in rent will be gradual. In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, *mutatis mutandis*, *Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia*, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found.

84. Moreover, the Court cannot but note that this novel procedure was introduced with the aim of stultifying court pronouncements, as evidenced by its Article 12B(11)

(see *Portanier*, § 49). In consequence, the constitutionality and Convention compatibility of the legal basis of this remedy have yet to be examined.

85. Without prejudice to such future findings, in view of the above-mentioned considerations, as the situation stands today, the Court cannot confirm the effectiveness of this remedy in circumstances such as those of the present case.

86. The foregoing considerations are sufficient to enable the Court to conclude that the aggregate of the remedies proposed by the Government did not provide the applicant with an effective remedy.

87. There has accordingly been a violation of Article 13 of the Convention."

Illi fuq l-istess binarju fis-sentenza msemmija iktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Wismayer Holdings Limited vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 32/2020), din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

"77. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XVIII tal-2007, 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-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha. Referibbilment għall-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-Artikolu 12B 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-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin."

Illi l-Qorti taqbel ma' dawn ir-raġunamenti b'dana illi l-argument tal-intimati li permezz tal-emendi tal-2018 is-sitwazzjoni ta' spropozjon ġiet indirizzata ser tiġi miċħuda.

Illi s-sitwazzjoni nbidlet permezz ta' Att XXIV tal-2021. Il-Qorti hija tal-fehma li permezz ta' dan l-Att, l-Istat irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ li kien neċessarju f'dan il-kuntest. Minkejja dan, il-Qorti tinnota li l-Att imsemmi ma ħassarx l-inġustizzja li ġiet ikkreata matul is-snin. Dak li għamel dan l-Att huwa li stabbilixxa terminu minn meta din l-inġustizzja ġiet indirizzata u b'hekk xorta tibqa' l-ħsara li ġiet ikkawżata lis-sidien tul is-snin!

Illi ta' dan il-ħsieb kienet ukoll din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija minnha fit-30 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 235/2019) fejn ingħad hekk:

> "Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement."

Illi għalhekk minkejja dak li jgħidu l-intimati, il-leżjoni li seħħet b'mod anteċedenti għall-emendi tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li saru fis-sena 2021 ma ssewwitx b'dawn l-emendi. Minkejja dan, dawn l-emendi ser jittieħdu in konsiderazzjoni aktar 'il quddiem meta din il-Qorti tagħmel il-kalkoli tagħha dwar il-kumpens dovut lir-rikorrenti.

Illi, tenut kont ta' dan kollu, it-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u limitatament l-eċċezzjoni enumerata 2.14 tal-intimati Zarb ser jiġu milqugħa sa fejn dawn jindirizzaw l-emendi tas-sena 2021. Konsegwentement, il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) u t-tieni (2) talba tar-rikorrenti b'dana illi l-Qorti tiddikjara illi fil-konfront tal-istess rikorrenti l-operazzjonijiet ta' Artikolu 12 partikolarment Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat b'Att XXIII tal-1979 u b'Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qabel ma daħal fis-seħħ Att

XXIV tal-2021, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Zarb b'tali mod illi ġie reż kważi impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond u/jew li tirċievi kera ġusta għall-istess fond u dana bi ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

It-Tielet (3) Talba:

Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti qed titlob li l-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnha b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Att XXIII tal-1979 u ta' Att X tal-2009.

Illi rigward din it-talba l-intimati Zarb jilmentaw li huma dejjem osservaw il-liġi u li huma ma kienux responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba li ma kienux huma li ppromulgaw il-liġi u ma jistgħux jiġu kkastigati talli sempliċement baqgħu jadoperaw ruħhom mal-liġi kif stabbilita.

Illi l-Qorti taqbel ma' l-argument tal-intimati Zarb minħabba li f'dan ir-rigward ir-responsabilita' hija ta' l-Istat u b'hekk l-Istat għandu jwieġeb għad-danni. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrenti tindirizza t-talba tagħha lejn l-Avukat tal-Istat.

Illi huwa paċifiku li għal dawn it-tip ta' kawżi jwieġeb l-Avukat tal-Istat u f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Falzon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 72/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Huwa aċċettat mill-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ jew sproporzjon inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat."

Illi konsegwentement il-Qorti ser tilqa' t-tielet (3) talba tar-rikorrenti fis-sens illi ser jiġi dikjarat li huwa l-Avukat tal-Istat li

huwa responsabbli għal kumpens u għad-danni sofferti mill-istess rikorrenti.

Ir-Raba' (4) u l-Ħames (5) Talba:
Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet r-rikorrenti titlob likwidazzjoni ta' kumpens u danni pekunjari u non-pekunjarji sofferti minnha kif ukoll li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas l-istess kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali sad-data tal-ħlas effettiv.

Illi Qorti trid tibda billi tiddetermina minn meta jibda d-dritt għall-kumpens tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward il-Qorti hija tal-fehma li d-dritt ta' kumpens jiskatta minn meta seħħet il-leżjoni. F'dan il-każ il-leżjoni seħħet meta spiċċat il-konċessjoni enfitewtika u din inqalbet b'mod sforzat għall-kera.

Illi tal-istess fehma kienet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza kkwotata aktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Wilfrid Debattista et vs. L-Avukat Ġenerali et** fejn ingħad hekk:

> "Iżda din l-Qorti tqis li l-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien seħħ fil-ġurnata tal-iskadenza tal-konċessjoni taċ-ċens temporanju fil-31 ta' Diċembru, 1985, meta l-intimati Gatt straħu fuq is-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 sabiex b'hekk vvantaw titolu ta' kera fuq il-fond. Huma baqgħu jirrisjedu f'dak il-fond f'sitwazzjoni li kienet issarraf fi ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, u dan sal-ġurnata li huma rrilaxxjaw il-fond fil-mori ta' dawn il-proċeduri."

Illi għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-leżjoni bdiet fis-6 ta' Awwissu 2013. Minbarra dan, tenut kont ta' dak li ngħad aktar 'il fuq dwar Att XXIV tal-2021, tali ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti spiċċa malli daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (*a fol.* 33 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco, in vista ukoll tal-fatt li l-partijiet ma ressqu l-

ebda oġġezzjoni għal dan ir-rapport, ser tistrieħ fuq ir-rapport tiegħu u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovda huwa.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 7 (*a fol.* 39) tar-rapport (*a fol.* 33 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sid matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mis-6 ta' Awwissu 2013	€1497.79
2014	€3,719
2015	€3,719
2016	€3,719
2017	€3,719
2018	€5,954
2019	€5,954
2020	€5,954
sat-28 ta' Mejju 2021	€2,984.33
Total	**€37,220.12**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għas-sentenza kkwotata iktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question

was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

> levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €37,220.12 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €20,843.26 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati iktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mis-6 ta' Awwissu 2013	€150.10
2014	€372.70
2015	€372.70
2016	€372.70
2017	€372.70
2018	€372.70
2019	€372.70
2020	€372.70
sat-28 ta' Mejju 2021	€151.12
Total	**€2,910.12**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €20,843.26 irid jitnaqqas l-ammont ta' €2,910.12 li jħalli bilanċ ta' **€17,933.14**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) msemmija iktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew

spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrenti titlob ukoll danni non-pekunjarji. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li d-danni non-pekunjarji huma personali għall-invidwu. Dan ingħad fis-sentenza mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Numru 202/2020/1). Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqha tirċievi wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €2,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni u l-ammont ta' danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienet sprovvista minn rimedju ordinarju effettiv kif tindirizza l-lanjanzi tagħha u kienet kostretta tirrikorri għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti għal danni pekunjarji u non-pekunjarji kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti tkun dik fl-ammont komplessiv ta' <u>**€19,933.14**</u> (€17,933.14 + €2,000). Dwar l-imgħax il-Qorti hija tal-fehma li dan għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv u għal din ir-raġuni l-ħames (5) talba tar-rikorrenti ser tiġi milqugħa limitatament minħabba li r-rikorrenti titlob li l-imgħax legali jibda mid-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali.

Decide

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet preliminari enumerati 1.1 u 1.2 tal-intimati Zarb;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Avukat ta' l-Istat stante li din ġiet irtirata minnu fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 69 *et seq.*);

3. Tilqa' limitatament kemm it-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Avukat ta' l-Istat u kif ukoll l-eċċezzjoni enumerata 2.14 tal-intimati Zarb sa fejn jirrigwardaw l-emendi li saru permezz ta' Att XXIV tal-2021 u mill-bqija tiċħad l-eċċezzjonijiet imsemmija;

4. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati l-Avukat tal-Istat u tal-intimati Zarb sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

5. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) u t-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat b'Att XXIII tal-1979 u b'Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qabel ma daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Zarb b'tali mod illi ġie reż kważi impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond u/jew li tirċievi kera ġusta għall-istess fond u dana bi ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tilqa' t-tielet (3) talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi huwa l-intimat Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti;

7. Tilqa' r-raba' (4) talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' €19,933.14 (€17,933.14 + €2,000);

8. Tilqa' limitatament il-ħames (5) talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva kif hawn fuq imsemmi fl-ammont ta' dsatax-il elf, disa' mija u tlieta u tletin Euro u erbatax il-ċenteżmu (€19,933.14) b'dana illi l-imgħax legali għandu jibda jgħodd b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur