QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Erbgha (4) ta' April 2023

Rikors Numru 373/2021 FDP

Fl-ismijiet

Mt. Blanc Ltd. (C-9310)

Vs

L-Avukat tal-Istat

u

Elvira Cini 611345M

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. Illi s-soċjeta' rikorrenti hija l-propetarja tal-fond ossia l-appartmant numru 2, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, liema titolu tal-fond ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ tal-kawża;

    2. Illi b' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tat-tnejn (2) ta' Ottubru tas-sena 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, li kopja tiegħu huwa hawn anness u mmarkat bħala Dokument A, is-soċjeta' rikorrenti kienet ikkonċediet b'titolu enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mil-ħmistax (15) ta' Marzu tas-sena 1990 il-fond ossia appartmant numru 2, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, u dan

versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm300 u pagabbli kull sena bil-quddiem;

3. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fil-ħmistax (15) ta' Marzu tas-sena 2011 iżda l-intimata u d-defunt raġel tagħha, peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull ħmistax (15) il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

4. Illi għalhekk fil-ħmistax (15) ta' Jannar tas-sena 2011 il-konċessjoni enfitewtika surreferita skadiet u l-kera llum hija dik ta' €606 kull sitt xhur.

5. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jixhed iċ-ċertifikat hawn annes u mmarkat bħala Dokument B maħruġ mill-Land Valuation Office;

6. Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument B surreferit huwa kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-fond de quo ingħata b'konċessjoni emfitewtika temporanja lill-intimata Cini u r-raġel tagħha biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunux japplikaw;

7. Illi kieku r-rikorrenti kriet il-fond lill-intimata Cini u r-raġel tagħha flok ma ingħata b'ċens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante li l-kumpens li hija setgħet tirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni;

8. Illi s-soċjeta' attriċi riedet tipproteġi l-proprjeta' tagħha sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja terġa' tieħu lura ħwejjiġha mingħajr okkupazzjoni;

9. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata Cini u r-raġel tagħha ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimata Cini u r-raġel tagħha kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

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

11.Illi b'dan il-mod, is-soċjeta' rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-

pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn r-rikorrenti u l-intimata Cini u r-raġel tagħha, liema kuntratt minkejja li sar wara d-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 effettivament kien Hobson's choice u l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju;

12.Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fil-ħmistax (15) ta' Marzu 2011 kien ferm ogħla minn dak mogħti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

13.Illi kif ser jiġi ppruvat matul is-smiegħ tal-każ, l-valur fuq is-suq ħieles illum huwa ta' ferm iktar għoli mill-kera irriżorja li s-soċjeta' rikorrenti qed tirċievi attwalment;

14.Illi minħabba id-diffikulta tas-soċjeta' sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qegħdin jilledu d-drittijiet tiegħu ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja;

15.Illi huwa għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti ġiet pprivata mill-proprjeta' tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009;

16.Illi fiċ-ċirkostanzi, meta s-soċjeta' rikorrenti ftehmet fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, hija qatt ma kellha tippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien ser ikompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' splodew 'il fuq, jużurpala d-dritt tagħha ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u tagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponielha li tirċievi kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkrejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita';

17.Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151) (18);

18.Illi konsegwentement, ġialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu

kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lis-soċjeta' rikorrenti għal ħsara minna sofferti;

19.Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti hija intitolata għall-kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha u minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mil-ħmistax (15) ta' Marzu tas-sena 2011 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

20.Illi barra minn hekk il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu. Isegwi għalhekk illi l-attur rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien;

21.Illi s-soċjeta' rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens mill-Avukat tal-Istat (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi hija ġiet ipprivata, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u ċioe' tal-fond 83, Triq San Mikiel, il-Marsa, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979;

22.Illi s-soċjeta' rikorrenti tippretendi li għandu tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;

23.Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru.22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak tal-lum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-

Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.

Għaldaqstant is-soċjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Cini u jirrenduha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta li s-soċjeta' rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha ossia l-appartmant numru 2, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lis-soċjeta' rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. 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 ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

2. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2021 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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tagħha, qed jiġu miksura Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi r-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija ta' fond numru 2, Christie Flats, ġia 21, Triq l-Isqof Caruana, Msida;

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għanda tindika b'mod speċifiku liema artikolu tal-Kap 158 qiegħed iledi d-drittijiet fundamentali tagħha;

2. Illi r-rikorrenti, anke kif diġa rikonoxxut minna, għandha ġġib prova tat-titolu tal-istess fond;

3. Illi 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;

4. Illi b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba, 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 ir-rikorrenti baqgħet is-sid tal-propjeta, tali żvestiment ma sarx;

5. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;

6. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond. 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'għandiex 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 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 bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

9. 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 cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

10.Illi b'referenza lejn it-talba għall-kull rimedju 'xieraq', wieħed irid jieħu kont ukoll tal-emendi tal-2018 u l-introduzzjon tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liem emendi jagħtu l-opportunita' lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu 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 matula jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jistgħu jitolbu wkoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

11.Din il-liġi 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' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa tieħu 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, is-sidien għandom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħdin jikkawżaw. Illi s-sidien jistaw anke jitolbu li l-kirja tiġi xolta jekk juru li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

12.Illi għaldaqstant dan l-artikolu fih innifsu diġa joffri rimedju lir-rikorrenti;

13.Illi b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, dawn l-istess talbiet m'għandhomx jiġu milqugħa;

14.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 qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

15.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk 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-23 ta' Ġunju 2021, l-intimata Elvira Cini irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

   1. Illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrent għandha ġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-propjetà mertu ta' din il-kawża sabiex turi li hija ssid tal-fond de quo kif qed tallega fir-rikors promotur. F'dan ir-rigward, id-data preċiża ta' meta saret sid għandha wkoll tiġi indikata;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenta dejjem imxiet skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin.

Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond inkwistjoni u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;

4. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponenta għamlet diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

5. Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas xi kumpens;

6. Illi l-esponenta qiegħdha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika ddrittijiet tar-rikorrent;

7. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

8. Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrent ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l- "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

9. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet

li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimata hija tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

10.Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

11.Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea 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. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet 'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

12.Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

13.Illi jekk ir-rikorrent qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009;

14.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha

tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur;

15.Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimata ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhiex terfa' hi iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-lstat b'miżuri soċjali adekwati;

16.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża; Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimata titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrent ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Provi:

4. Rat id-dokumentazzjoni esebita mis-soċjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija il-kuntratt ta' enfitewsi tat-2 ta' Ottubru 1989 bejn is-soċjeta' rikorrenti u r-raġel ta' l-intimata, illum mejjet, Walter Cini. (fol 8), kif ukoll dokument maħruġ minn Identity Malta datat 27 ta' April 2021 fejn huwa dikjarat li l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija **Flat 2, Christie Flats, Bishop Caruana Street, Msida**, ma huwiex dekontrollat.

5. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, il-Qorti appuntat lill-Perit Arkitett Elena Borg Costanzi sabiex tqis il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2011 'il quddiem.

6. Rat ir-rapport tal-Perit Arkitett ippreżentat u maħluf fis-16 ta' Novembru 2021. (fol 27)

7. Rat in-nota ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2022, fejn is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi l-ilment tagħha kien ibbażat fuq l-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. (fol 49)

8. Rat l-affidavit ta' **Theresa Debono**, direttriċi tas-soċjeta' rikorrenti, ippreżentat fl-1 ta' Frar 2022. (fol 53)

9. Rat il-kuntratt ta' akkwist tal-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija **Flat 2, Christie Flats, Bishop Caruana Street, Msida**, datat 9 ta' Awissu 1988. (fol 56)

10. Rat uħud mir-riċevuti tal-ħlas tal-kera fl-ammont ta' €606 għal kull sitt xhur, minn Marzu 2011 (fol 71) sa Settembru 2018, ippreżentati fl-1 ta' Frar 2022. (fol 70)

11. Rat illi fid 29 ta' Marzu 2022, is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

12. Rat l-affidavit ta' Elvira Cini, ippreżentat fis-6 ta' Mejju 2022, fejn għarrfet il-Qorti illi r-raġel tagħha, Walter Cini, miet fil-5 ta' Jannar 2014, u minn dakinhar 'il quddiem

għexet fid-dar hi, fejn is-soċjeta' rikorrenti kienet regolarment taċċetta l-kera tal-fond sas-sena 2021, meta ma aċċettatx aktar kera. (fol 81)

13. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2022, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

14. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomisjonijiet rikorrenti.

15. Rat is-sottomissjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti ippreżentati fil-25 ta' Ottubru 2022.

16. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-23 ta' Novembru 2022.

17. Rat illi fl-24 ta' Jannar 2023, l-konsulent legali ta' l-intimata Elvira Cini ddikjara illi huma kienu qed jistrieħu fuq il-provi illi kien hemm.

18. Rat illi fl-24 ta' Jannar 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

19. Jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti hija propretarja tal-fond Flat 2, ġewwa blokk ta' flats bl-isem "Christie", ġewwa Triq Isqof Caruana, Msida, u dan kif jidher mill-kuntratt datat 9 ta' Awissu 1988, liema titolu ma jidhirx illi ġie kkontestat.

20. Jirriżulta illi fit-2 ta' Ottubru 1989, is-soċjeta' rikorrenti kriet il-fond lil Walter Cini, permezz ta' konċessjoni emfitewtika temporajna ta' 21 sena b'effett mill-15 ta' Marzu 1990, versu ċens annwali ta' Lm200.

21. Jirriżulta li, fil-15 ta' Marzu 2011, iċ-ċens kien skada, u Walter Cini flimkien ma' l-intimata Elvira Cini, baqgħu jirrisjedu fil-fond, abbażi tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

22. Jirriżulta li Walter Cini miet fil-5 ta' Jannar 2014 u l-intimata Elvira Cini baqgħet tgħix hemm u tħallas kera kull sitt xhur ta' €606, u dana sas-sena 2021, meta s-soċjeta' rikorrenti waqfet taċċetta l-ħlas tal-kera.

23. Jirriżulta illi, fit-28 ta' Mejju 2021, is-soċjeta' rikorrenti nediet il-proċeduri odjerni, fejn talbet li jiġi dikjarat illi l-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u l-operazzjoni ta' l-istess liġi, qed iledu d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostitutzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Kovenzjoni, u għalhekk kellha tingħata r-rimedji kollha opportuni u l-kumpens meħtieġ.

24. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti saħqet illi l-vjolazzjoni u kumpens li kellha tingħata kellu jibda jiddekorri mill-15 ta' Marzu 2011 'il quddiem filwaqt li, permezz ta' nota ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2021, indikat illi hija kienet qed tqis li kien l-Artikolu 12 tal-Kap 158 li kien qiegħed jivvjolalha d-drittijiet tagħha.

Valutazzjoni

25. Jirriżulta illi l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, fir-rapport Peritali tagħha, wasslet għas-segwenti konklużjonijiet:

19. Hija fl-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-binja u l-posizzjoni tagħha, il-valur tal-propjeta fis-suq liberu huwa mitejn u għoxrin elf Euro (€220,000)

20. Il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perjodi ta' ħames snin għall-perjodu mill-2011 u kull ħames snin sa llum huwa :

Mis-sena 2011 sa 2016 - €7,800
Mis-sena 2017 sa 2021 - €9,600

Meritu tal-każ

26. Jirriżulta illi l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa, bħala di regola, l-prova tat-titolu, u tali prova inġiebet u għalhekk huwa ben ippruvat illi s-soċjeta' rikorrenti hija sid il-propjeta meritu tal-kawża odjerna.

27. Fil-meritu, huwa ċar li l-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-kera tal-fond in kwistjoni baqgħet tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilina Elvira Cini kompliet tkun rikonoxxuta bħala inkwilina u kompliet tħallas il-kera matul is-snin.

28. Kemm l-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll l-intimata Elivra Cini, fid-difiżi tagħhom qajjmu kwistjonijiet u argumentazzjoni illi ilhom li ġew miċħuda minn dawna l-Qrati, fl-aħħar snin, b'mod ripetut u, kważi kważi, nawseanti, iżda xorta jibqgħu jinġiebu bħala difiżi, daqslikieku tali deċiżjonijiet ripetuti mill-Qorti Kostituzzjonali ma għandhom ebda rilevanza, u din il-Qorti ma hijiex ser tinoltra wisq fuq tali difiżi, peress illi s-sitwazzjoni legali llum il-ġurnata hija waħda ċara.

29. Il-Qorti, madanakollu, tagħmel referenza għal ftit kwotazzjonijiet saljenti li jafu jkunu ta' rilevanza.

30. Dwar il-punt li s-soċjeta' rikorrenti għandha d-dritt illi tirripendi lura l-pussess tal-fond, u għalhekk ma hija ssofri ebda leżjoni, 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."*

31. Dwar l-argument tal-Avukat tal-Istat illi dak ikkontemplat fl-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma setax jitqies bħala teħid forzuż, ssir referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, fejn 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.*"

32. Tali argumentazzjoni qiegħda tiġi riprodotta in vista ta' dak li jingħad fl-**<u>Artikolu 37</u>**, li jipprovdi kif ġej:

> *"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 lil 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."*

33. Dwar l-vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, issir 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).*

34. Illi dana qiegħed jingħad peress illi l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid is-segwenti:

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.

35. Dwar l-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-Liġi llum il-ġurnata tippermetti żieda fil-kera, ssir referenza għall-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 Ewro 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.

36. Fil-każ suċitat ingħad:

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

37. 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).*

38. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal 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*."

39. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lill-intimata Elvira Cini w ir-raġel tagħha, Walter Cini, baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond wara li skada iċ-ċens temporanju fil-15 ta' Marzu 2011, stante li baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini a tenur tal-liġijiet viġenti.

40. 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).

41. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979, ħoloq 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' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

42. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet anke in vista tal-Artikolu 12A u 12B tal-Kapitolu 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti, minkejja illi hija ben a korrent tad-deċiżjonijiet msemmija mill-intimat Avukat tal-Istat, tisħaq li xorta ser jibqa' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin, u dan peress ill jidher ċar, mill-fatti speċje tal-każ, li tali emendi ma humiex ser iwasslu għall-tnaqqis fl-isproporzjon li s-soċjeta' rikorrenti qed ikollha ssofri riżultat tal-operazzjoni tal-Liġi.

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

44. Għaldaqstant, id-difiżi kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimata, ma jistgħux jiġu kkunsidrati favorevolment.

Kumpens

45. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha 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 r-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

46. 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.

47. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, 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-rikorrenti.

48. 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.

Danni pekunarji

49. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju ta' l-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni 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 l-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 ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet 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 isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, 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."

50. 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 stabbilit 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 stabbilit 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."*

51. 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 jittieħed 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 għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

52. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, u anke kif rikjest mis-soċjeta' rikorrenti stess, illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lis-soċjeta' rikorrenti, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jsir minn meta skada il-kuntratt originali, ossija 15 ta' Marzu 2011 'l quddiem.

53. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 25 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2011 sas-sena 2021 kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju mis-sena 2011 sas-sena 2016 kien ta' € 7,800 fis-sena
- Il-valur lokatizzju mis-sena 2017 sas-sena 2021 kien ta' € 9,600 fis-sena

54. Għal dak illi jirrigwarda kalkoli tal-kumpens, jingħad illi l-leżjoni kienet għadha viġenti sal-ġurnata meta ndew il-proċeduri odjerni f'Mejju 2021, u bdiet mill-15 ta' Marzu 2011, u għalhekk ikun opportun illi l-kumpens jiġi kkalkolat mill-15 ta' Marzu 2011 sal-15 ta' Marzu 2021, ossija għal **għaxar snin**.

55. Abbażi tal-valutazzjonijiet tal-perit tekniku mill-15 ta' Marzu 2011 sal-15 ta' Marzu 2021:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €87,000[1];
b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal (€ 26,100), li jħalli bilanċ ta' €60,900;

c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 12,180), li jħalli bilanċ ta' € 48,720;

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura minn Marzu 2011 sa' Marzu 2021, fejn jidher illi l-kera pagabbli kienet ta' €660 kull sitt xhur. Jidher għalhekk illi t-total ta' kera bejn Marzu 2011 u Marzu 2021 mħallsa kienet ta' €6,600. Għalhekk mill-ammont ta' €48,720 jitnaqqas il-kera riċevuta €6,600, jhalli bilanc ta' €42,120.

56. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' tnejn u erbgħin elf, mija u għoxrin Euro (€ 42,120).

57. 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 il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn is-soċjeta' rikorrenti tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

58. 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 likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

59. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li s-soċjeta' rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd minn Marzu 2011 sa Marzu 2021, għaddew għaxar snin, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

60. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens globali li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal tnejn u erbgħin elf, mija u għoxrin Euro (€ 42,120) bħala danni pekunarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' sebgħa u erbgħin elf, mija u għoxrin Euro (€ 47,120).

Rimedju ulterjuri

[1] Minn 15 ta' Marzu 2011 sa 15 ta' Marzu 2016 (hames snin) @ €7,800 = €39,000; Minn 16 ta' Marzu 2016 sa 15 ta' Marzu 2021 (hames snin) @ €9,600 = €48,000; TOTAL ta' €87,000.

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

62. Din il-Qorti tqis illi ma jkunx opportun illi l-intimata Elvira Cini tiġi żgumbrata, f'dana l-istadju, u dana sabiex tingħata d-dritt li tibbenefika mid-drittijiet lilha mogħtija abbażi tal-Kap 69, f'każ illi jirriżulta li għandha tali drittijiet. Madanakollu, l-effetti ta' kwalsiasi benefiċċju li jista' jkollha, ma għandhom b'ebda mod jiġu mgawdija wkoll minn persuni oħra, għajr għal Elvira Cini.

63. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Elvira Cini *qua* inkwilina, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fi kwalsiasi liġi fil-mument tal-mewt tagħha, u dan ikun mingħajr preġudizzju 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-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijet ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimata għall-motivi spjegati.

Tilqa' t-talbiet attriċi u dan kif ġej:

Tiddikjara illi fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Cini u jirrenduha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta li s-soċjeta' rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha.

Tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha ossia l-appartmant numru 2, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiddikjara illi ebda wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Elvira Cini ma għandhom igawdu mill-protezzjoni mogħtija lilhom fi kwalsiasi liġi fil-mument tal-mewt tagħha.

Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-soċjeta rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta rikorrenti fis-somma ta' **tnejn u erbgħin elf, mija u għoxrin Euro** (€ 42,120) bħala danni pekunarji u **ħamest elef Ewro (€5,000)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sebgħa u erbgħin elf, mija u għoxrin Euro (€ 47,120).**

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' **sebgħa u erbgħin elf, mija u għoxrin Euro (€ 47,120)** bħala kumpens u danni kif fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat, u bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur