PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 02 ta' Mejju, 2017

Rikors Kostituzzjonali Nru: 91/2013 AF

Thomas u Catherine konjugi Cauchi

vs

Avukat Generali

Josephine Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali ġuramentat tar-rikorrenti Cauchi li ġie ppreżentat fit-22 ta' Novembru 2013, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, li hija wirtet minghand il-mejjet missierha Prokuratur Legali Giovanni Zammit.

B'kuntratt ta' emfitewsi temporanja tat-3 ta' Frar 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn

annessa u mmarkata bħala Dok. A, l-esponenti tat b'konċessjoni enfitewtika għal 21 sena, l-fond 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena u dan lil Peter Barbara.

L-imsemmi Peter Barbara ssubkonceda l-istess fond lil Raymond Baldacchino li sussegwentement issubkoncedih lil Doreen Ellul li cediet l-istess lil Carmel Borg b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri hawn anness u mmarkat bhala Dok. B.

B'kuntratt iehor tat-23 ta' Jannar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella l-konjugi Carmel u Josephine Borg isseparaw ai termini ta' l-istess kuntratt u l-fond in kwistjoni gie assenjat lill-intimata Josephine Borg u dan skond Dok.C.

Din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-2 ta' Frar 2004 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenuta Josephine Borg kellha d-dritt tikkonverti b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-attriċi li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u /jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

Ghalhekk a tenur ta' l-istess ligi fit-3 ta' Frar 2004 l-intimata Josephine Borg bdiet a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta galadarba kienet cittadina Maltija u kienet tabita fil-fond in kwistjoni bhala residenza ordinarja taghha bdiet thallas kera ta' EURO 221.29c u l-atturi kienu kostretti li jirrikonoxxu lill-inkwilina, konvenuta Josephine Borg, fil-kirja tal-fond in kwistjoni, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ai termini ta' l-istess Liġi.

L-atturi jippretendu illi huma qegħda jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-

Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

L-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar.

Inoltre, giet imposta fuq l-atturi r-relazzjoni gdida mal-inkwilina intimata Josephine Borg ghal perijodu indefinit stante illi dan kellu jiġi mġedded minn ħmistax-il sena għal ħmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandhom bzonn il-fond ghal uzu personali taghhom jew tal-qraba taghha. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibilità li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

Il-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjetà ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

Effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimata Josephine Borg kienet tkun effettivament zgumbrata mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu emfitewtiku u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilina u dawk tas-sidien 'multo magis' meta l-kera stabbilita hija rrizorja.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-

inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu tal-emfitewsi mit-2 ta' Frar 2004.

Fil-fatt, il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien tat-terminazzjoni ossija 2 ta' Frar 2004 kif ukoll illum, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Hija għalhekk ġiet privata mill-proprjetà tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provedimenti 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 No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

Fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftiehmu fuq il-koncessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilina intimata ma kenitx iktar deciza fuq kriterji ta' kondizzjonijiet ġusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponietilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

Prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li iġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjetà 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, deċiza 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)

Konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti

għal ħsara minnu sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet "Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et" kif ukoll deciza mill-Qorti ta' l-Appell Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru 2013.

Għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – 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 – deċiza 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.

Ir-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 għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma gew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ċioè tal-fond 54 ġja 36, Sacred Heart Street, Birkirkara, minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 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 Borg il-fond 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà .

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 28, Triq iz-Zejtun, Marsaxlokk bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-iżgumbrament mill-fond ta' l-intimata Borg.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Ottubru, 2013 hawn annessa u mmarkata bhala Dok. D u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Diċembru 2013, fejn gie eccepit illi:

Preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond numru 31/32, fi Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk.

Dwar il-mertu, ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex s-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti, ħolquha huma stess (i.e. kienet *self-imposed*). Dan qed jingħad għaliex

ir-rikorrenti minn jeddhom għażlu li jassoġġettaw ruħhom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta ffirmaw il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-1 ta' Frar 1983. Tabilħaqq meta r-rikorrenti ffirmaw il-kuntratt tal-enfitewżi, id-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġà fis-seħħ u allura huma kienu jafu bil-konsegwenzi legali li mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, l-okkupazzjoni tal-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja.

F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-konverżjoni enfitewtika ma kinitx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti stess li jidħlu f'relazzjoni ta' konċessjoni enfitewtika għal żmien temporanju. Tassew jekk kemm-il darba huma ma xtaqux li jissottomettu ruħhom għal dan ir-reġim partikolari huma dejjem kellhom l-għażla li jieħdu triq oħra differenti mill-enfitewżi temporanja. Iżda ladarba huma ħadu din it-triq ma jistgħux issa jmorru lura mill-passi tagħhom.

Jiġi b'hekk li r-rikorrenti ma jistgħux validament jgħidu li, b'riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew imċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta – ara f'dan is-sens konsimili s-sentenza *Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et,* maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013.

Mingħajr ħsara għall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-artiklolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jiġi

b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

Mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali.

Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ *Connie Zammit et vs. Malta* [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, *"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 judgement 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 judgement 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 tenancy agreement"*.

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artiklolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħal fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi, ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikolu 12 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewżi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Josanne Pace għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.

Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament ta' Josanne Pace. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad, li skont l-artikolu 12(2)(b)(i) il-valur tal-kera togħla kull ħmistax–il sena. Jiġifieri mhuwiex il-każ li l-valur tal-kera jibqa' wieqaf fuq l-istess ammont.

Barra minn hekk, ma jistax ma jiġix irrimarkat ukoll, li l-valur tal-kirja ġie stabbilit mir-rikorrenti stess u mhux mill-Istat. Tassew meta r-rikorrenti ffirmaw il-kuntratt tal-enfitewsi u ffissaw il-kanoni taċ-ċens huma kienu jafu b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera skont il-liġi mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja għaliex huma stess ikkundizzjonaw kemm ħa jkun il-valur lokatizju meta stabbilew il-valur taċ-ċens. Bilkemm għandu għalfejn jingħad, jekk riedu kirja għola, ir-

rikorrenti messhom stabbilew kanoni aktar għoli jew daħlu f'reġim legali differenti mill-konċessjoni enfitewtika.

Fuq kollox wieħed ma jridx jinsa wkoll li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Fi kwalsiasi każ, ma jidhirx li r-rikorrenti oġġezzjonaw mill-ewwel għall-ammont tal-kera meta kienet ġiet ikkonvertita l-konċessjoni enfitewtika. Kien biss minn Ottubru 2013 li r-rikorrenti rreġistraw formalment l-ilment tagħhom fuq il-valur tal-kera. Ifisser dan kollu għall-esponent, li sa din id-data r-rikorrenti ma kinux imdejqin bl-ammont tal-kera li kienu qegħdin jirċievu u allura huma ma jistgħux jippretendu xi kumpens minħabba l-kera li rċevew qabel fetħu dawn il-proċeduri kostituzzjonali.

Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt ta' Josanne Pace u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa.

B'rabta ma' dan kollu, ir-rikorrenti lanqas m'għandhom raġun jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' '*Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali*' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas

ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimata Josephine Borg li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Diċembru 2013, fejn gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba, jigi rilevat li l-eccipjenti ottemprat ruhha mal-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghha, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti takkolji tali talbiet.

In vista tal-premess, l-eccipjenti tirrileva li l-eventwali rimedji li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti, fl-eventwalità ta' akkoljiment tal-ewwel zewg talbiet, ghandhom jaghtu piz ghal fatt li l-eccipjenti osservat il-Ligijiet vigenti, u ghalhekk certament ir-rimedju ta' zgumbrament huwa wiehed estrem u mhux applikabbli ghal kaz odjern.

Di più u minghajr pregudizzju ghal premess, l-eccipjenti ma hijiex responsabbli ghal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti, u ghalhekk it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet kif rivolti fil-konfront tal-eccipjenti huma guridikament insostenibbli.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti esebiti inkluż l-affidavits.

Semgħet ix-xiehda prodotta.

Rat ir-rapport tal-Perit Mario Axisa[1] li ġie mahtur minn din il-

[1] Rapport a fol 52 et seq

qorti fil-11 ta' Marzu 2014[2] fuq talba tar-rikorrenti sabiex huwa jistma l-valur lokatizju tal-fond fiż-żmien tat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u kull sena sussegwenti saż-żmien tal-preżentata tar-rikors ġuramentat.

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimat l-Avukat Ġenerali. L-intimata fil-seduta tal-15 ta' Ġunju 2016 iddikjarat li kienet qegħda tassoċja ruħha mas-sottomissjonjiet tal-Avukat Ġenerali.

Rat l-atti kollha tal-proċess.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din il-kawża tirrigwarda l-fond 28, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk.

Permezz tal-Att XXIII (1979), gie introdott l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 li jistipula li meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja wara l-21 ta' Ġunju 1979, u fi tmiem l-enfitewsi l-enfitewta jkun ċittadin Malti u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, huwa jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera mingħand il-padrun dirett.

Fit-3 ta' Frar 1983[3], ir-rikorrenti Catherine Cauchi ikkonċediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 21 sena lil Peter Barbara versu ċ-ċens annwu ta' Lm60.

Fis-17 ta' Ottubru 1989[4], wara li l-fond kien ġie subkonċess minn Peter Barbara lil Raymond Baldacchino, u wara li Raymond Baldacchino issubkonċedih lil Doreen Ellul, din tal-aħħar b' kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1989 ċedietu lil Carmel Borg.

---

[2] Verbal a fol 42

[3]Dok A, fol 5-6, kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat

[4] Dok B, fol 7-9, kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri

Fit-23 ta' Jannar 2003[5], il-konjuġi Carmel u Josephine Borg isseparaw u ai termini tal-kuntratt ta' separazzjoni, il-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-intimata Josephine Borg.

Fit-2 ta' Frar 2004, meta l-konċessjoni enfitewtika spiċċat fi Frar 2004, a tenur tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 ġiet konvertita f' titolu ta' kera u għalhekk ir-rikorrenti kellha tirrikonoxxi lil Josephine Borg bħala l-inkwilina.

Ir-rikorrenti jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

Huma jilmentaw illi minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 fit-3 ta' Frar 2004 l-intimata Josephine Borg, li hija ċittadina Maltija u kienet tabita fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, kellha d-dritt tikkonverti l-enfitewsi f'titolu ta' kera:

> *"b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar."*

Jispjegaw illi għalhekk hija fl-2004 bdiet tħallas kera ta' €221.29 (Lm95) u huma kienu kostretti jirrikonoxxuha.

Huma jilmentaw illi ġew privati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens ġust peress li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12(2)(b)(i) huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi. In oltre jilmentaw li ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilina intimata għal perjodu

[5] Dok C, fol 10-14, kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella

indefinit stante li l-kera tiġi mġedda minn ħmistax-il sena għal ħmistax-il sena, oltre li ma hemmx rimedju effettiv biex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom f'każ li jkollhom bżonnu għall-użu tagħhom u lanqas ma jeżistu s-salvagwardi proċedurali xierqa immirati li jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Iżidu jgħidu li hija remota ferm il-possibilità li l-inkwilina tittermina l-kirja volontarjament.

Għalhekk isostnu li ġew ivvjolati d-drittijiet tagħhom kostituzzjonali u konvenzjonali in kwantu qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq.

Konsegwentement b'dawn il-proċeduri qegħdin jitolbu lil din il-qorti tirrikonoxxi u tiddikjara l-allegata vjolazzjoni, u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina u tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti minnhom u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu tali somma likwidata.

L-Avukat Ġenerali eċċepixxa preliminarjament illi huwa xieraq illi ladarba r-rikorrenti qed jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

F'dan ir-rigward fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2014[6] id-difensur tar-rikorrenti aċċenna għall-fatt li r-rikors odjern ġie kkonfermat bil-ġurament tar-rikorrenti. (fejn hija kkonfermat li "*hija proprjetarja tal-fond 28 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk li hija wirtet mingħand il-mejjet missierha Prokuratur Legali Giovanni Zammit*"). Sussegwentement ir-rikorrenti permezz ta' nota[7] ppreżentaw kopja tad-denunzja tal-mejjet Giovanni Zammit (li miet fid-9 ta' Marzu 1963) minn fejn jirriżulta li l-wirt tiegħu għadda għand ir-rikorrenti Catherine Zammit (bintu). Jiġi osservat li fost il-proprjetà tad-decuius elenkata fuq l-istess denunzja hemm indikata l-proprjetà in kwistjoni:

"*Mezzanin Marsaxlokk, Żejtun Rd, No 28 Mikri £10*".

---

[6] Ara verbal a fol 33

[7] Nota tar-rikorrenti li permezz tagħha r-rikorrenti esebixxew estratt tad-denunzja tal-mewt ta' missier ir-rikorrenti Catherine Cauchi (Dok CC1) – fol 34

Din il-qorti tosserva wkoll illi mill-istess kuntratt tal-enfitewsi tal-1983 jirriżulta li l-post wirtitu Catherine Cauchi mingħand missierha.

Għaldaqstant jidher li t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat sodisfaċentement.

In oltre, fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu[8] tal-5 ta' April 2016, l-Avukat Ġenerali stess iddikjara li kien sodisfatt li r-rikorrenti wrew l-interess leġittimu tagħhom fir-rigward tal-fond in kwistjoni:

> "…*għalkemm ir-rikorrenti ma ġabux prova dwar l-għeruq tat-titolu tagħhom, l-esponent għall-għanijiet ta' dawn il-proċeduri xorta ħa jqis lir-rikorrenti bħala sidien u dan għaliex huwa ħa jagħti fidi ta' dak li ddikjara n-Nutar Dr Joseph Brincat fil-kuntratt tal-enfitewsi tat-3 ta' Frar 1983 u cioè li dan il-post ġie għand ir-rikorrenti Catherine Cauchi mill-wirt ta' missierha l-prokuratur Legali John Zammit. Minkejja li ma tressqux la riċerki testamentarji u lanqas denunzja tal-wirt tiegħu*[9]*, l-esponent m'għandux raġuni jiddubita dak li hemm imniżżel fl-att notarili li jgawdi minn attestazzjoni pubblika. Dan ukoll għaliex ir-rikorrent Thomas Cauchi bil-ġurament tiegħu ikkonferma li martu kienet wirtet il-proprjetà mingħand missierha.*
>
> *Għalhekk safejn tikkonċerna l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-esponent jinsab sodisfatt li r-rikorrenti wrew l-interess leġittimu tagħhom fil-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri."*

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali tirrigwarda l-fatt li meta saret il-konċessjoni enfitewtika, id-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġa fis-seħħ:

L-Avukat Ġenerali jargumenta illi l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali imqanqla mir-rikorrenti m'humiex ġustifikati

[8] Nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat Ġenerali, fol 119 et seq

[9] Dan huwa inkorrett għaliex kif ġie spjegat ġie esebita d-denunzja tal-wirt tiegħu

għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw dwarha ħolquha huma stess. Dan huwa jgħidu minħabba l-fatt li meta ġiet iffirmata l-konċessjoni enfitewtika fit-3 ta' Frar 1983 id-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġa fis-seħħ u allura kienu jafu bil-konsegwenzi legali: u cioè li mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika l-okkupazzjoni tal-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja.

Ikompli jgħid li allura l-konverżjoni enfitewtika ma kinitx waħda imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti stess, u allura konsegwentement ma jistgħux issa r-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tal-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 qed jiġu mċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jagħmel riferenza f'dan is-sens għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet *Albert Cassar et vs il-Prim Ministru et mogħtija fit-22 ta' Frar 2013.*

Fir-rigward ta' din it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali il-Qorti ikkunsidrat il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati f'ċirkostanzi fejn tqajmet tali eċċezzjoni:

Fil-kawza Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et (37/2007 LFS) Qorti Kostituzzjonali – (19.01.2010), il-Qorti Kostituzzjonali spjegat illi l-qofol tal-kwistjoni kollha kien illi l-appellanti volontarjament aċċettat li tissottometti ruħa għall-provvediment tal-Artikolu 12 u li għalhekk ma ġie impost xejn fuqha:

> *"…..meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f' kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. Ma kienx hemm fejn tintilef f'din il-kawża! Ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!"*
>
> …..
>
> *Bħala proprjetarja hija mhux biss setgħet tuża u cioè tgawdi l-proprjetà skont l-iskop tal-istess oġġett iżda kellha d-dritt u l-libertà bħala sid illi tidħol f'relazzjonijiet ġuridiċi*

ma' ħaddieħor billi tbiegħ il-proprjetà jew tikkonċediha b'enfitewsi, tikriha jew tagħtiha saħansitra b'donazzjoni jew użufrutt lil ħaddieħor. Għalhekk, peress li "the right to dispose of one's property constitutes a traditional and fundamental aspect of the right of property, l-appellanti, volontarjament u liberament mingħajr ebda sfurzar minn ħaddieħor (għallinqas mill-atti ta' din il-kawża ma jirriżulta xejn minn dan) eżerċitat dan id-dritt tagħha meta bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Frank Portelli tat-2 ta' Marzu tas-sena 1990, appena msemmi, hija tat b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena dekorribbli mill-istess data tal-att lill-appellat il-fond de quo. Tali relazzjoni ġuridika attivat mekkaniżmu – u li kien diġà jeżisti – li jinsab fl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) …….Bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja l-appellanti volontarjament aċċettat li tissottometti ruħha għall-Artikolu 12 tal-imsemmija Ordinanza u għalhekk għall-kontroll fuq l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku kif stabbilit b' dak l-artikolu."

Fis-sentenza Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et (14/2010 JA) Qorti Kostituzzjonali - (22.02.2013), il-Qorti Kostituzzjonali, anke b'riferenza għall-kawża Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet (suċitata) qieset illi ladarba r-rikorrenti xtraw il-fond meta l-konverżjoni minn ċens għal kirja diġà kienet fis-seħħ ma jistgħux allura jilmentaw bl-implikazzjonjiet tal-Artikolu 12 u jgħidu li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom:

"39. F'dawn iċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ma jistgħux validament jgħidu li, riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979, huma ġew privati mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u li ġie leż id-dritt tagħhom taħt dan l-artikolu tal-liġi, meta kienu huma stess li fil-11 ta' Jannar 1988 għażlu li jixtru l-fond wara li kienet diġa' saret il-konverżjoni fil-15 ta' Ġunju 1987.

40. Fir-rigward japplika dak li osservat din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Emilia Farrugia v Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fid-19 ta' Jannar 2010: "il-qofol tal-kwistjoni kollha

verament kienet li, meta l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f' għeluq iċ-ċens, l-appellanti xorta waħda għażlet li tidħol f'kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju…….ma ġie impost xejn fuq l-appellanti!" Fil-każ odjern, dan japplika b'iżjed qawwa fid-dawl tal-fatt li meta r-rikorrenti xtraw il-fond, il-konverżjoni kienet diġà ġiet fis-seħħ!"

Fis-sentenza Franco Buttigieg et vs Avukat Ġenerali et (70/2012 JA) Qorti Kostituzzjonali – (06.02.2015), il-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward tal-argument, li s-sidien ma kellhomx għażla ammettiet illi kieku l-fond tħalla battal verament li kien hemm il-possibilità jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni, għalkemm irreferiet għat-tweġiba tal-Avukat Ġenerali illi kien hemm għażliet oħra, fosthom li l-post jinbiegħ jew jinkera bħala fond kummerċjali:

"13. L-atturi iżda jgħidu illi l-awturi tagħhom ma kinux ħielsa meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi għax ma kellhomx għażla: jew jagħtu l-fond b'enfitewsi jew iħalluh battâl bil-periklu illi jiġi rekwiżizzjonat, li jkun agħar. Għalhekk kellhom Hobson's choice u għażlu dak li qisuh bħala the lesser evil: li jagħtuh b'enfitewsi.

14. Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilità qawwija jekk mhux ukoll probabbilità illi fond battâl jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Huwa minnu wkoll dak li qal l-Avukat Ġenerali fit-tweġiba tiegħu illi s-sidien kellhom ukoll għażliet oħra, fosthom illi l-fond ibigħuh jew jikruh bħala fond kummerċjali."

Fir-rigward tal-argument li r-rata tal-inflazzjoni ma kienitx tekwipara mal-valur lokatizju tal-fond, wara li qieset il-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-perit fl-1998, wara li qieset ukoll ir-rata tal-inflazzjoni tal-1998 u tal-1981, u wara li qieset iċ-ċens li bih ingħata l-fond fl-1981 ikkonkludiet li l-post ingħata b' ċens ferm inqas minn kemm kellu jkun u għalhekk meta l-kera inħadmet fuq iċ-ċens miżjud bi proporzjon maż-żieda fl-għoli tal-ħajja, din baqgħet baxxa għaliex kienet qed tinħadem fuq ċens baxx fl-ewwel lok.

"15. Il-qorti iżda aktar tara relevanti l-fatt illi enfitewsi ma tintlaqatx bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"] u għalhekk is-sidien setgħu talbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru. Li kieku għamlu hekk, u ftiehmu fuq ċens aktar joqrob lejn dak xieraq, ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li l-atturi qegħdin jaraw illum, u illi ġà kien hemm mill-bidu. Ma jistax jingħad illi din ma kinitx possibilità realistika. Jekk kera ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena kienet possibilità realistika fl-1998 – kif qegħdin nassumu illi hi ladarba qegħdin nistrieħu fuqha bħala kriterju biex ngħidu illi hemm nuqqas ta' proporzjon – mela ċifra bl-istess qawwa meta mqabbla mal-għoli tal-ħajja kienet daqstant ieħor possibilità realistika fl-1981. Bl-istess raġunament, jekk iċ-ċifra tal-valur lokatizju fl-1981 ma kinitx realistika, daqstant ieħor ma hijiex realistika ċ-ċifra relattivament ekwivalenti ta' elfejn u mitt euro (€2,100) fis-sena fl-1998.

16. Fil-fehma tal-qorti għalhekk, ladarba l-awturi tal-atturi daħlu b'għajnejhom miftuħa fil-kuntratt tal-1981 meta setgħu kisbu kondizzjonijiet aħjar li kienu jiġu riflessi wkoll illum, ma jistax jingħad illi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom."

Għalhekk għalkemm il-Qorti Kostituzzjonali irrikonoxxiet li seta' kien hemm il-possibilità li l-fond jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni, dehrilha li kien iktar rilevanti l-fatt li fl-1981 seta' intalab ċens ogħla minn dak li effettivament ġie miftiehem, u li kieku sar hekk ma kienx ikun hemm l-isproporzjon li dwaru kienu qed jilmentaw ir-rikorrenti.

Fis-sentenza Rose Borg vs Avukat Ġenerali et (25/2013 LSO) Qorti Kostituzzjonali – (11.07.2016), il-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat il-pożizzjoni tal-ewwel qorti u rriteniet:

"Fil-każ ta' llum, iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar (Kap 125) u l-kuntratt tal-enfitewsi. Għażlu l-kuntratt tal-enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap 125. L-

għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap 158, daħlet minn jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali……
…….l-attriċi u l-awturi tagħha, bix-xabla ta' Damokle tar-rekwiżizzjoni mdendla fuq rashom ma jistgħux jitqiesu li kienu ħielsa jidħlux fil-kuntratt ta' enfitewsi mal-konvenut Gatt, u ma jistgħux għalhekk jitqiesu illi minn jeddhom irrinunzjaw għad-dritt fondamentali tagħhom li jitħallew igawdu ħwejjiġhom b'mod xieraq."

Għalhekk il-pożizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali kienet illi minkejja li l-konċessjoni enfitewtika saret wara l-emendi tal-1979, ġialadarba diġa kien hemm ordni ta' rekwiżizzjoni fuq l-istess fond, ma jistax jingħad li l-attriċi u l-awturi tagħha għamlu għażla ħielsa meta ikkonċedew il-fond b'enfitewsi temporanja, u konsegwentement ma jistgħux jitqiesu li irrinunzjaw għad-dritt fondamentali tagħhom li jgawdu l-proprjetà tagħhom.

Fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti llum, ir-rikorrent Thomas Cauchi, fl-affidavit[10] tiegħu kellu hekk xi jgħid (*din il-qorti sejra tirriproduċi brani sħaħ minnu għal intendiment aħjar*):

"Illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument E[11] fil-proċess, u għalhekk, kif kienu l-Liġijiet tal-Kera dak iż-żmien, kieku l-mara tiegħi kienet tikri l-fond u mhux tagħtih b'konċessjoni enfitewtika temporanja, l-inkwilin kien iġib il-Bord tal-Kera u jnaqsilna l-kumpens tas-suq li aħna konna qed nirċievu.

Illi għalhekk il-fond jekk kien jinkera, skont pariri li konna ħadna dak iż-żmien kien soġġett għal fair rent a tenur tar-

[10] Affidavit ta' Thomas Cauchi, fol 39-41

[11] Id-Dok E huwa ittra mibgħuta mir-Reġistru Pubbliku datata 22.11.2013 u indirizzata lil Jacques Farrugia LLD, li tgħid hekk: *"Reference is made to your email dated 21st November 2013 whereby you requested whether the property in caption is decontrolled or not. From a search in our Registers no registration has resulted on the indicated address*."

Rent Restriction Dwelling House Ordinance 1944 u cioe` tal-Ordinanza XVI tal-1944 ukoll għal Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema fair rent a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia għal kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Illi dan ifisser illi kieku l-fond inkera, l-kera li konna stajna qatt nirċievu kienet dik kif stabbilita fl-1914 u dan minħabba restrizzjonijiet fil-liġijiet tal-kera eżistenti dak iż-żmien u għalhekk l-unika mod biex insalvaw il-proprjetà tagħna u nieħdu kumpens ġust dak iż-żmien, kien li nagħtu b'konċessjoni enfitewtika temporanja l-fond imsemmi.

In oltre l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet issalva wkoll il-proprjetà tagħna minn esproprju li kienu jsiru b'mod lampanti dak iż-żmien tal-1973 sal-2002 u cioè sakemm ġiet abbrogata l-liġi tar-rekwiżizzjoni.

Illi din kienet is-sitwazzjoni li kont ninsab fiha illi biex insalva post mir-rekwiżizzjoni kelli niftiehem ma' Peter Barbara u nagħtih il-konċessjoni enfitewtika msemmija. Ma kellniex triq oħra x' nagħżlu inkella l-fond 28, Żejtun Road, Marsaxlokk, kien jaqa' f'idejn terzi b'kundizzjonijiet ta' kera irriżorji u għalhekk fiċ-ċirkostanzi ftehim ma' Peter Barbara kien ser jirrendi kera tas-suq deċenti fiċ-ċirkostanzi taż-żmien illi ingħata.

Illi dan qed jingħad peress illi l-Avukat Ġenerali qed isostni li l-ilmenti Kostituzzjonali inqanqla minna m'humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed nilmentaw minnha ħloqniha aħna stess. Illi dan m'huwiex minnu stante li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet mogħtija għax aħna konna kostretti biex nagħmlu dan biex insalvaw il-proprjetà tagħna minn esproprju u rekwiżizzjoni u biex nirċievu kera diċenti skont is-suq fiż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

Illi dak illi konna qed nirċievu fil-bidu tal-konċessjoni

enfitewtika temporanja kien skont is-suq, bl-intiża illi wara li tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-1983 – Dok A – il-fond kien ikollu kera ġusta skont ir-rata tal-inflazzjoni però qatt ma mmaġinajna illi r-rata tal-inflazzjoni ma kinitx ser tirrispekkja l-valur lokatizju tal-fond b'disparità lampanti li tikkreja żbilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin.

Illi din id-disparità bejn ir-rata tal-inflazzjoni kif stabbilita mil-liġi u l-valur lokatizju tal-fond, qed tilledilna d-drittijiet kostituzzjonali tagħna stante li m'aħniex qed nirċievu kumpens ġust, imma kera irriżorja li ma tirriflettix il-valur lokatizju u għalhekk il-liġi ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit ta' prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie stabbilit mill-Qorti Ewropea.

Illi għandu jingħad illi bil-konċessjoni tat-3 ta Frar 1983, Dok A fil-proċess, jirriżulta illi għall-fini tal-Att XVIII tal-1982, kien ingħatalna permess mill-Kummissarju tal-Artijiet biex jiġi ppubblikat dan l-att anness mal-kuntratt fuq imsemmi. Illi dak iż-żmien il-Kummissarju tal-Artijiet kellu japprova kull trasferiment biex jara li l-valur huwa reali.

Illi għalhekk wieħed ma jistax jifhem kif fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika aħna m'għandniex dritt nirċievu valur lokatizju tal-fond meta skont is-sewwa u skont il-ħaqq aħna għandna nirċievu kumpens adegwat u skont is-suq.

.....

Id-dritt tal-proprjetà jinkorpora wkoll id-dritt li wieħed iżomm il-proprjetà u mhux jiġi kostrett minħabba l-liġijiet tal-kera, kif ukoll esproprju u rekwiżizzjoni, li jkollu jsib metodu biex isalva l-proprjeta` tiegħu.

Illi dak li ppruvajna nagħmlu aħna bil-konċessjoni tat-3 ta' Frar 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat għax kieku ma għamilniex hekk, il-proprjetà tagħna kienet tiġi rekwiżizzjonata kif kienu rekwiżizzjonati l-fond 31 u 32

Żejtun Road, Marsaxlokk, li huma mertu ta' kawża oħra quddiem din l-Onorabbli Qorti kie preseduta…."

In suċċint, għalhekk, ir-raġuni li jagħtu r-rikorrenti għaliex fl-1983 għażlu li l-fond 28 jingħata b'konċessjoni enfitewtika wara l-emendi tal-1979 hija għaliex din kienet alternattiva aktar desiderabbli mill-possibilità tar-rekwiżizzjoni (u, in vista tal-fatt li l-fondi l-oħra tagħhom 31 u 32 li jinsabu fl-istess triq kienu fil-fatt ġew rekwiżizzjonati jidher li kellhom biża li kien hemm possibilità li jiġri l-istess fir-rigward ta' tali fond). In oltre kienu fehmu li peress li fis-sena 1983 l-ammont ta' Lm60 kien il-prezz tas-suq, meta kellha tispiċċa l-konċessjoni enfitewtika fl-2004 il-fond kien ser ikollu kera ġusta skont ir-rata tal-inflazzjoni.

F'dan il-kuntest il-Qorti tqis illi minkejja li kien hemm il-biża li setgħet toħroġ xi ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond 28 (kif diġa kien hemm fuq il-fondi 31 u 32, li huma mertu tal-kawża 92/13[12] li qegħda tiġi deċiża wkoll minn din il-qorti, liema fondi huma wkoll proprjetà tal-istess rikorrenti, u jinsabu fl-istess Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk) fil-fatt ma kien hemm l-ebda ordni ta' rekwiżizzjoni fil-mument li tali fond ġie konċess b'enfitewsi temporanja. Għalhekk l-għażla li kellha Catherine Cauchi ma kinitx bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni u l-kuntratt tal-enfitewsi bħal fiċ-ċirkostanzi tal-fondi 31 u 32 fil-kawża 92/13AF (li qegħda tiġi deċiża llum minn din l-istess qorti kif preseduta); hija setgħet tesplora possibilitajiet oħra biex tissalvagwardja l-proprjetà tagħha u mhux neċessarjament tikkonċediha b'ċens.

In oltre fil-fehma ta' din il-qorti jiġi osservat li kien prevedibbli għar-rikorrenti li bil-konċessjoni enfitewtika bil-konsapevolezza li kien ser ikun diffiċli għaliha biex fil-futur tirrprendi l-pussess tal-fond. Kien ukoll prevedibbli li l-kera futura kienet ser tkun limitata.

Ir-rikorrent Thomas Cauchi fl-affidavit tiegħu isostni li fis-sena 1983 l-ammont ta' Lm60 kien il-prezz tas-suq. Fl-affidavit tiegħu spjega li hu u martu kienu fehmu li meta kellha tispiċċa

[12] Catherine Cauchi et vs AG et 92/13AF

l-konċessjoni enfitewtika fl-2004 il-fond kien ser ikollu kera ġusta skont ir-rata tal-inflazzjoni. Irriżulta invece li fl-2004 il-kera meta maħduma skont tali rata tal-inflazzjoni kienet biss ta' Lm95/€221.29 filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn hekk (skont il-perit Axisa il-valur lokatizju tal-fond fl-2004 kien ta' €3060/Lm1313). Jgħid li qatt ma immaġinaw illi kien se jkun hemm disparità tant lampanti bejn il-valur lokatizju tal-post u l-kera li effettivament kienu ser idaħħlu.

Iżda irrispettivament minn din id-diskrepanza bejn ir-rata tal-inflazzjoni u l-valur lokatizju effettiv tal-fond, wieħed ma jridx jinsa li l-Artikolu 12(2)(b)(i) jagħmilha ċara li meta l-kera tiżdied kull ħmistax-il sena, din ma tista' qatt tkun iktar mid-doppju. Għalhekk anke kieku fl-2004 ir-rata tal-inflazzjoni kienet ser twassal għal ammont li jispekkja eżattament il-valur lokatizju tal-fond (skont il-perit tekniku €3060/Lm1313) ir-rikorrenti xorta waħda ma kinux jistgħu jitolbu iktar minn massimu ta' Lm120 bħala kera.

Ma jistgħux ir-rikorrenti jargumentaw illi d-disparità bejn ir-rata tal-inflazzjoni kif stabbilita mil-liġi u l-valur lokatizju tal-fond qed tilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-fatt li qed jiġu mċaħħda mill-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens ġust, għaliex fl-1983 kienu jafu ben tajjeb illi irrispettivament minn jekk ir-rata tal-inflazzjoni stabbilita mil-liġi kinitx ser tirrifletti l-valur lokatizju effettiv tal-proprjetà jew le, fil-mument li l-enfitewsi temporanja kienet ser tiġi konvertita f'kirja il-massimu ta' kera li setgħu jippercepixxu ma setax jeċċedi l-Lm120.

Fil-fatt kemm l-ammont ta' Lm95/€221.29 li bdew jippercepixxu bħala kera fl-2004, kif ukoll l-ammont ta' Lm120/€279.60 li setgħu daħħlu bħala massimu huma fil-fatt it-tnejn 'il-boghod mill-valur lokatizju ta' Lm1313/€3060.

Meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1983, ir-rikorrenti għalhekk kienu jafu li:

- fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, din kienet ser tinbidel f'kera li tintiret u tiġġedded;
- kien ser ikun diffiċli (kważi impossibbli) biex xi darba jirriprendu l-pussess tal-proprjetà;

- il-kera kienet ser tiżdied kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni, iżda qatt ma setgħet tiżdied iktar mid-doppju, u li għalhekk dejjem kienet teżisti limitazzjoni fuq l-ammont tal-kera irrispettivament minn jekk l-indiċi tal-inflazzjoni kienx ser tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond jew le.

Għalhekk meta l-fond ingħata b'enfitewsi fl-1983 ir-rikorrenti Catherine Cauchi (u żewġha) kienu jafu li kienet qegħda tintrabat b'tali kundizzjonijiet/ limitazzjonijiet, bħal li kieku l-kuntratt tal-enfitewsi sar b'tali kundizzjonijiet/ limitazzjonijiet espressament imniżżla fih.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-qorti hija tal-fehma li t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali hija fondata u timmerita li tintlaqa'. Ladarba r-rikorrenti Catherine Cauchi daħlet b'għajnejha miftuħa fil-kuntratt taċ-ċens tal-1983 meta l-Artikolu 12 tal-Kap 158 bl-implikazzjonijiet kollha tiegħu kien diġa fis-seħħ, ma tistax issa hi u żewġha jilmentaw li qed iġarrbu ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom. Kif ingħad supra, minkejja li kien hemm il-possibilità/il-biża' li l-fond 28 jiġi rekwiżizzjonat, sal-mument li saret il-konċessjoni enfitewtika ma kienet inħarġet l-ebda tali ordni u għalhekk effettivament kienu liberi li jikkunsidraw alternattivi oħra.

Għalkemm huwa minnu li bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġi viġenti l-intimata Josephine Borg qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni tal-fond 28 Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, u għalkemm huwa minnu li l-kirja hija ferm iktar baxxa mill-valur lokatizju tal-fond, u għalkemm huwa diffiċli għar-rikorrenti sabiex huma jirriprendu l-pussess tal-istess fond, jibqa' l-fatt li meta r-rikorrenti Catherine Cachia fl-1983 għażlet li tikkonċedi l-fond tagħha b'ċens temporanju lil Peter Barbara, hi u żewġha kienu konsapevoli tal-implikazzjonijiet u r-riskji kollha li tali konċessjoni ġabet magħha u ma jistax jingħad li ma kellhomx alternattivi.

Għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali, tastjeni milli tippronunzja ruħha fuq l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiċħad il-kumplament tat-talbiet tagħhom.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-istess rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG