Art 12(2) Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Rimedji Pekunjarji u Non Pekunjarji

Zgumbrament

Principju ta' Legalita'

ATT XXVII tal-2018

QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Novembru 2018

Kawza Numru : 3
Rikors Kostituzzjonali Numru : 12/2018/LSO

Brian Psaila (KI 421968M)

vs

L-Avukat Generali u George (K.I.467956M) u

Maria Assunta (K.I.288759M) konjugi Zammit

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Brian Psaila (KI 421968M) datat 12 ta' Frar 2018 fejn bir-rispett u Brian Psaila (KI 421968M) bil-gurament tieghu ddikjara u kkonferma:-

1. Illi huwa l-uniku proprjetarju tal-fond ossia Flat 1, 188, Davline, Triq Franceso Buhagiar, Birkirkara li l-mejjet missieru Gaetano Psaila bhala l-antekawza tieghu kien ikkonceda b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 17-il sena mill-1 ta' Awwissu 1973 lil certu Francis Caligari bis-sub-cens annwu u temporanju ta' Lm100 fis-sena u dan skont kuntratt tal-11 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut li qed jigi anness u mmarkat bhala "Dokument A".

2. Illi sussegwentement l-istess Francis Caligari biegh u ittrasferixxa s-subutili dominju temporanju u l-benefikati ghaz-zmien li kien fadal mis-sbatax-il sena li kienu bdew jghaddu mill-11 ta' Lulju 1973 tal-istess Flat 1, 188, Davline, Triq Francesco Buhagiar, Birkirkara lil Gerald Huizer versu l-prezz ta' Lm300 u dan skont kuntratt tal-31 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut li qed jigi anness u mmarkat bhala "Dokument B".

3. Illi sussegwentement Gerald Huizer biegh u ittrasferixxa s-subutili dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mis-sbatax-il sena li kienu bdew jghaddu mill-11 ta' Lulju 1973 tal-istess Flat 1, 188, Davline, Triq Francesco Buhagiar, Birkirkara lill-intimat George Zammit u dan permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Gunju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li qed jigi anness u mmarkat bhala "Dokument C".

4. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja tal-11 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, dokument A anness, kellha tiskadi fil-31 ta' Lulju 1990.

5. Illi *ai termini* tal-hdax-il klawzola tal-kuntratt fuq imsemmi Dokument A l-intimati Zammit fit-terminazzjoni tas-subenfitewzi kellhom jirrilaxxjaw il-fond zgumbrat minn kull inkwilin u kellhom jirritornaw ic-cavetta lis-subkoncedent.

6. Illi *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati Zammit ppretendew li huma jistghu jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom billi jhallsu kera doppja ta' Lm200 fis-sena u dan ghal perjodu ta' 15-il sena u cioe` sat-31 ta' Lulju 2005.

7. Illi fl-1 ta' Awwissu 2005, il-kera tal-fond imsemmi sar Lm299.98 fis-sena ekwivalenti ghal €698.78 fis-sena u dan *ai termini* tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u rega' zdied *ai*

termini tal-Att X tal-2009 fl-1 ta' Jannar 2013 u kull tliet snin sussegwenti skont ir-rata ta' inflazzjoni.

8. Illi Gaetano Psaila miet fit-18 ta' Lulju 2011 u skont zewg testmenti *unica charta* wiehed tal-20 ta' Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza u iehor addizzjonali tal-31 ta' Ottubru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Briffa, Dokument D anness, il-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu David Psaila, Pauline Caruana u Brian Psaila f’porzjonijiet ugwali bejniethom u dan minbarra u xi prelegati fi proprjeta' lil kull wiehed u wahda rninn uliedu.

9. Illi *ai termini* tat-testment addizzjonali tal-31 ta' Ottubru 2003 Dokument D il-fond mertu ta' din il-kawza ossia Flat 1, 188, Davline, Triq Franceso Buhagiar, Birkirkara ddevolva fuq l-attur Brian Psaila b'titolu ta' prelegat liema prelegat gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-24 ta' Awwissu 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Briffa li kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata bhala "Dokument E".

10. Illi *ai termini* tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond suppost zdiedet fl-1 ta' Jannar 2013 *ossia* fl-1 ta' Awwissu 2013, liema kera kellha tkun ta' €838 fis-sena, u kellha terga’ tizdied fl-1 ta' Awwissu 2016 ghal €855.30 u tibqa' hekk tizdied kull tliet snin.

11. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument "F" anness.

12. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, galadarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-*fair rent* u ghalhekk il-konsulent legali tal-antekawza tar-rikorrent kien ta parir lil missier ir-rikorrent biex jaghtu b'koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lill-intimati Zammit ghax b'hekk id-dispozizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunux japplikaw.

13. Illi kieku missier ir-rikorrenti kera l-fond lill-intimati Zammit, kien japplika l-*fair rent* li ma *kien fair rent* xejn il-kumpens li huwa seta' jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 *oltre* li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

14. Illi missier l-esponenti Gaetano Psaila ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerga’ jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni.

15. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond basta b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan *stante* li l-intimati kienu cittadini Maltin u li juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

16. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessatat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tieghu, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, dokument A.

17. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu, minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tal-attur u l-intimati Zammit u dan qabel id-dhul *in vigore* tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibbli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skont ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

18. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-31 ta' Lulju 1990 u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 li jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

19. Illi in oltre' r-rikorrenti kellu bzonn dan il-fond biex imur jabita fih huwa u membri tal-familja tieghu u minhabba l-impossibbilita' taghhom biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta' taghhom minhabba l-bzonnijiet taghhom u minhabba li kien skada t-terminu lokatizju, id-dispozizzjonijiet ta' l-Att XXIII qieghed

ukoll jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

20. Illi huwa ghalhekk gie pprivat mill-proprjeta' tieghu *stante* illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibbli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom - *vide* Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V u Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Arnato Gauci vs. Malta — Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

21. Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrent ftiehem fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalu d-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skont il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera rrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita`.

22. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta'

tieghu kif gara f'dan il-kaz. - *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, deciza 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).

23. Illi konsegwentement *a tenur* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, galadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjon Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferta.

24. Illi ghalhekk ir-rikorrent huwa ntitolat ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setax jiehu lura l-proprjeta' tieghu minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 - *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, deciza fl-10 ta' Mejju 2007; Akkus vs. Turkey - deciza 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,* deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qprti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

25. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 37 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

26. Illi r-rikorrent ihoss illi fir-rigward tieghu gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandu jithallas kumpens *a tenur* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), *stante* illi huwa gie pprivat, minghajr ma nghata kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu u cioe' tal-fond Flat 1, 188, Davline, Triq Francesco Buhagiar, Birkirkara minhabba d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

27. Illi huwa ghandu jircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf tieghu kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar** vs **MALTA deciza mill-**

Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu Flat 1, 188, Davline, Triq Franceso Buhagiar, Birkirkara, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati mill-fond.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-

proprjeta' in kwistjoni *ai termini* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

5. Tikkundanna lill-intimati jhallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u *ai termini* tal-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, Dokument A.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-22 ta' Jannar 2018 li kopja taghha qed tigi esebita u mmarkata bhala Dokument “G" u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat li din ir-rikors gie appuntat ghas-seduta tat-22 ta’ Marzu 2018.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali datata 8 ta’ Marzu 2018 a fol 43 tal-process fejn bir-rispett Dr Peter Grech, Avukat Generali kkonferma bil-gurament *stante* n-natura guramentata tar-rikors in risposta:

1. Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront taghha qed jigi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huwa qed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-

proprjeta' senjatament il-fond 188, Davline, Flat 1, Triq Francesco Buhagiar, Birkirkara, minghajr ma qed jinghata kumpens adegwat;

2. Illi in linea preliminari ir-rikorrent irid igib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma Brian Psaila kellu titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

3. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

4. Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita` tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma sehhx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet proprjetarji *ut sic* fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madankollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma' ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat *tramite* l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

8. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi: *"the Court has found no violation of*

the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan taht kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tas-sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-

residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, li l-kirja favur l-intimati konjugi Zammit ghandha tigi mwaqqfa u li l-intimati huma responsabbli ghal allegati danni, tali talbiet mhumiex misthoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bis-sahha tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, senjatament l-artikolu 38(4)(A), il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin skont l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-kaz tar-rikorrent, l-ammont ta' kera li qieghed jippercepixxi mhuwiex kera daqstant sproporzjonata tenut kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma ghandux bilfors isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent.

Dan ukoll peress li l-fond mhuwiex xi wiehed gdid, li l-ispiza biex inbena saret hafna snin ilu u li s-sidien ma kienux legalment obbligati jinvestu fih meta dan kien moghti lill-enfitewta taht titolu ta' sub-cens temporanju. *Di piu'* l-obbligi ta' manutenzjoni da parti tas-sid huma llum ukoll ferm limitati;

11. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] *(App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009)* rrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State* *<u>and its application may often</u>*

cause significant reductions in the amount of rent chargeable'[2] *([2]Enfasi tal-esponent)*.

12. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq kieku l-inkwilin kellu jigi zgumbrat u l-fond jinkera mill-gdid, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali u mill-htiega socjali ta' dawk il-mizuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

14. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

15. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li

kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-*fattispecie* u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero' lill-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants";*

16. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Rat ir-risposta ta’ George u Maria Assunta konjugi Zammit datata 14 ta’ Marzu 2018 a fol 49 tal-process fejn bir-rispett George Zammit ikkonferma bil-gurament is-segwenti:

Il-Fatti Relattivi Ghall-Kaz

1. Illi r-rikorrenti huwa iben Gaetano Psaila li kien ikkonceda l-fond Flat 1, Davline, Triq Francesco Buhagiar, Birkirkara, b'sub-emfitewsi temporanja ghal perijodu ta' sbatax-il sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Awwissu 1973 lil Francis Caligari, b'sub-cens anwu ta' Lm100 fis-sena;

2. Illi s-subcens annwu u temporanju gie trasferit minn Francis Caligari lil Gerald Huizer;

3. Illi Gerald Huizer biegh u ttrasferixxa s-subutile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal favur l-intimati;

4. Illi fil-fatt l-intimati ilhom jirrisjedu fil-fond fuq imsemmi tul sebgha u tletin sena ta' zwieg u ghadhom jirrisjedu hemmhekk sal-lum;

5. Illi huma ma kienux involuti fid-decizjoni dwar kemm kellu jkun il-valur tas-subcens temporanju;

6. Illi meta skada l-perijodu ta' cens temporanju, dan inqeleb ghal kera a bazi tal-Att XXIII tal-1979;

7. Illi tul il-perijodu lokatizzju, l-intimati hadu hsieb il-fond imsemmi u ghamlu xoghol tant hu hekk illi tejbu l-kundizzjoni tal-fond, liema xoghlijiet saru ghas-spejjez taghhom;

8. Illi huma pensjonanti u m'ghandhomx mezzi sufficienti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa;

L-eccezzjonijiet

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandu jgib prova tat-titolu tieghu fuq il-fond *de quo* u kemm ilu sid tal-fond in kwistjoni u dan tenut kont tal-fatt illi huwa qed jaghmel il-pretenzjonijiet tieghu bhala sid tal-fond, meta jidher li effettivament huwa kien qed igawdi l-fond *de quo* b'titolu ta' cens;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall premess, l-esponenti qed jokkupaw il-fond taht titolu validu fil-ligi, b'kera ghola mill-kera minima stabbilita mill-Gvern taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti b'ebda mod;

3. Illi l-intimati ma jahtu bl-ebda mod ma' dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi l-kera li bhalissa huma jhallsu lir-rikorrent hija kumpens xieraq tenut kont tal-istat tal-fond mertu tal-kawza;

5. Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija wkoll ibbazata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319, jigi rilevat li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319

billi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ma jikkostitixxix tehid forzuz jew obbligatorju ta' proprjeta' jew possedimenti. *Se mai* huwa biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri kemm tal-Kostituzzjoni kif ukoll taht il-Kapitolu 319. Kull kaz ghandu jigi ezaminat mill-*fattipsecie* partikolari tieghu.

6. Illi d-dispozizzjonijiet taht il-Kapitolu 158 in kwistjoni huma mizuri ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni. L-esponenti ma ghamlu assolutament xejn hazin billi avvalaw ruhhom mid-dispozizzjonijiet tal-ligi li kienu fis-sehh meta sar il-kuntratt enfitewtiku;

7. Illi kwantu ghal ilment msejjes fuq l-artikolu 1 Protokoll 1, jigi rilevat li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess generali u sabiex anke jigu ndirizzati l-htigijiet socjali. Il-mizuri taht l-artikolu 12 tal-Kap 158 huma mizuri ta' natura socjali mmirati biex persuni ma jigux imkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom. B'hekk dan l-artikolu fih innifsu ma jistax jigi kklassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux ta' interess generali.

8. Illi f' cirkostanzi simili huwa maghruf u accettat illi fil-kuntest ta' akkomodazzjoni socjali, l-livelli tal-kera ma jistghux jitpoggew fuq l-istess keffa tal-valur fuq is-suq hieles. L-istat igawdi margini wiesgha taht dan l-aspett.

9. Illi fl-iskrutinju tal-ligi u applikazzjoni tal-istess ghal fattispecie tal-kaz, il-valur tal-kera m'ghandux jitqies mill-binarju spekulattiv izda ghandu jitqies fil-kuntest partikolari

tal-kaz innifsu tenut kont tal-margini wiesgha ta' apprezzament li l-istat igawdi f'mizuri tal-interess generali partikolarment dawk relatati ma' *social housing*, tenut kont tal-fatt ukoll illi l-intimati huma penzjonanti b'mezzi finanzjarji limitati, li ilhom ighixu fl-appartament mertu tal-kawza tul il-hajja matrimonjali taghhom;

10. Illi r-rikorrenti qed jilmenta li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq. Ghalkemm dan huwa kkontestat, anke kieku, dan ma jfissirx necessarjament li l-artikolu 12 ghandu jitnehha *in toto* jew li l-esponenti ghandhom jigu zgumbrati. Galadarba l-iskop, htiega u legittimita` tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 huma rikonoxxuti, dan m'ghandux jigi newtralizzat bl-izgumbrament tal-esponenti. Ghandha wkoll tinghata kunsiderazzjoni tal-fatt illi l-inkwilini qed juzufruwixxu mill-protezzjoni u beneficcju tal-ligi ghax m'ghandhomx mezzi sabiex jipprovdu ghalihom innfushom b'mod indipendenti, akkomodazzjoni xierqa u li kieku kellha tintlaqa` t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-inkwilini, ikun qed jinholoq zbilanc kontra l-intimati.

11. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja u fil-mertu, tul il-lokazzjoni, l-intimati ghamlu diversi spejjez fil-fond mertu tal-kawza bil-konsegwenza illi l-fond gie ammeljorat u ghalhekk, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li ghandha tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond skont l-andament tas-suq illum, dawn l-ammeljoramenti m'ghandhomx jittiehdu in konsiderazzjoni;

12. Illi finalment, minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussudjarja, l-esponenti m'ghandux ibati konsegwenza talli mexa ma' dak li huwa permess lilu skont il-ligi u jekk il-Qorti ssib l-ilment tar-rikorrenti huwa ggustifikat u jinghata xi rimedju, dan m'ghandux jkun leziv ghal esponenti izda ghandu jingarr mill-lstat.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tas-seduta tal-Tlieta, 10 ta' Lulju 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, prezenti l-attur u l-konvenuti. Dr Claudette Zarb ddikjarat li mhix ser tinsisti li jitla' l-Perit Abela biex jixhed *viva voce*. Xehed bil-gurament tieghu Brian Psaila, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Edward Debono rriseva li jipprezenta l-att 'causa mortis' tal-wirt ta' missier ir-rikorrent. L-intimati ddikjaraw li ghalqu l-provi taghhom. Ir-rikorrent kellu jesebixxi l-kuntratt ta' 'causa mortis', jew kuntratt li seta' sar ma' missier ir-rikorrent fi zmien ghoxrin (20) jum minn dan il-verbal. Fil-mori tad-differiment il-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet, jibda r-rikorrent li kellu sal-20 ta' Lulju 2018 u l-intimati kellhom sal-15 ta' Settembru 2018, u d-difensuri qablu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza *in difetto ostacolo* ghad-29 ta' Novembru 2018 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Brian Psaila datata 17 ta' Lulju 2018 a fol 144 tral-process

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Generali datata 7 ta' Awwissu 2018 a fol 167 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' George u Maria Assunta kojnugi Zammit datata 13 ta' Settembru 2018 a fol 179 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrent qed jilmenta li qed isofri lezjoni fid-drittijiet fondamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu bl-applikazzjoni tal-**Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** kif emmendat bl-Att XXIII ta' l-1979 li qed jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati George u Maria Assunta, konjugi Zammit fuq l-appartament deskritt fir-rikors promotur, u dan bi ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** aktar 'il quddiem imsejjah **"Il-Kostituzzjoni"** u tal-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem - l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** 'l quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**". Konsegwentement ukoll qed jitlob li jinghata dawk ir-rimedji li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa ghal din il-vjolazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimati konjugi Zammit, kif ukoll li jigi likwidat kumpens u danni ghal tali lezjoni *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

Illi **l-Avukat Generali** rribatta *in linea* preliminari li r-rikorrent ghand jaghti prova ta' titlu u li l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhuwiex applikabbli ghal kaz odjern *stante* li l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz ta’ proprjeta`. Referebbilment ghall-**Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat ghandu l-jedd jghaddi ligijiet biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali. Ghalhekk, qed jigi eccepit li m’hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, *stante* li l-**artikolu 12 tal-Kap 158** hu mahsub biex jipprotegi lill-inkwilini milli jigu mkeccija mid-dar ta’ abitazzjoni taghhom. Inoltre, riferibbilment ghall-allegat sproporzjon fir-rata ta' kera percepita, l-artikolu 38(4)(A) tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531C tal-kap 16 jipprovdu ghall-awment prejodiku f'dawn ir-rati u li kull kaz ghandu jigi ezaminat skont il-fattispecie partikolari tieghu.

L-intimati **George u Maria Assunta Zammit** eccepew li l-attur irid igib prova tat-titolu; u li huma qed jokkupaw il-fond taht titolu validu fil-Ligi, b’hekk ma jahtux ghal dak li jipprovdi l-**artikolu 12 tal-Kap 158**. Sostnew li l-kera taghhom hi kumpens xieraq tenut kont tal-istat tal-fond. Gie eccepit li m’hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u tal-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, *stante* li l-ebda tehid forzuz ta’ proprjeta` ma sehh f’dan il-kaz. Dwar il-livelli tal-kera, gie eccepit li dawn ma jistghux jitqiesu fl-istess keffa tal-valur fuq is-suq hieles, u l-Istat igawdi margini wiesgha fuq dan l-aspett. Dwar l-ilment li l-kera ma tirriflettix il-valur tas-suq,

dan ma jfissirx li l-intimati ghandhom jigu zgumbrati *stante* li huma qed juzufruwixxu ruhhom mill-protezzjoni u milll-beneficcju tal-ligi, b'hekk l-intimati m'ghandhomx ibatu konsegwenzi talli mxew skont il-ligi, b'mod li jekk jinstab li hemm lezjoni tad-drittijiet tal-attur, dan ghandu jingarr mill-Istat.

Fatti:

Jirrizulta li Gaetano Psaila, missier l-attur, kien ikkonceda l-imsemmi fond b' titolu ta' sub enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Awwissu 1973, lil Francis Caligari kif jidher f'**Dok A**. In segwitu, Francis Caligari biegh u ttrasferixxa is-subutile dominju lil Gerald Huizer ghaz-zmien li kien fadal mis-sbatax-il sena skont kuntratt datat 31 ta' Jannar 1974 esebit bhala **Dok B.** Sussegwentement Gerald Huizer biegh u ttrasferixxa is-subutile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal lill-intimat George Zammit permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Gunju 1978, esebit bhala **Dok C.**

Jirrizulta li Gaetano Psaila miet fit-18 ta' Lulju 2011 u skont zewg testmenti *unica charta*, datati 20 ta' Jannar 1977 u iehor addizzjonali datat 31 ta' Ottubru 2003, l-wirt tieghu iddevolva fuq uliedu David, Pauline u Brian ahwa Psaila. Permezz tat-testment addizzjonali, il-fond in mertu gie mholli lir-rikorrent b'titolu ta' prelegat.

Jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* **(Dok E)** li l-wirt ta' Gaetano Psaila gie debitament denunzjat, kif ukoll mid-

dikjarazzjoni *causa mortis* (fol 139) gie denunzjat il-wirt ta' Lwiza sive Louisa Psaila, li mietet fit-23 ta' Dicembru 2007. Fiz-zewg denunzji saret ukoll l-immissjoni fil-pussess favur ir-rikorrent tal-prelegat tal-appartament in mertu.

Jirrizulta li r-rata ta' sub-cens pagabbli fi tmiem il-koncessjoni subenfitewtika u cioe`, fil-31 ta' Lulju 1990 kien ta' Lm100 fis-sena. Din ir-rata zdiedet *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, u sussegwentement skont id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, liema kera kellha tibqa' tizdied kull tliet snin. Jirrizulta li l-konjugi Zammit hallsu s-subcens u l-kera sakemm Brian Psaila ma accettax aktar il-hlas, u konsegwentement bdew jiddepozitaw il-kera taht l-awtorita' tal-Qorti kompetenti ghall-iskadenzi mill-1 ta' Frar 2018 sat-30 ta' April 2018 u ghall-iskadenzi mill-1 ta' Mejju 2018 sal-31 ta' Lulju 2018. Ir-rikorrent ipproceda bil-kaz odjern fejn jilmenta li d-drittijiet fondamentali tieghu gew lezi billi qed jigi spussessat u svestit mid-dritt li jgawdi l-propjeta` mertu tal-vertenza in ezami.

Provi:

Brian Psaila xehed permezz ta' affidavit (fol 54-58) u qal li hu akkwista l-fond Flat 1, 188, Davline, Triq Francesco Buhagiar Birkirkara b'titolu ta' prelegat mill-wirt ta' missieru Gaetano Psaila, skont zewg testmenti wiehed datat 20 ta' Jannar 1977, u iehor addizzjonali datat 31 ta' Ottubru 2003, immarkat bhala Dok D. Sostna li dan il-prelegat gie denunzjat permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* esebita Dok E. Qal li missieru kien ikkonceda l-imsemmi fond

b'cens temporanju ghal perjodu ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Awwissu 1973 lil Francis Caligari skont kuntratt datat 11 ta' Lulju 1973 Dok A. Sussegwentement, Francis Caligari biegh u ttrasferixxa is-subutli dominju temporanju u l-benefikati ghaz-zmien li fadal tal-imsemmi fond lil Gerald Huizer permezz kuntratt datat 31 ta' Jannar 1974, Dok B. In segwitu, Gerlad Huizer biegh u ttrasferixxa is-subutile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal tal-imsemmi fond permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Gunju 1978 esebit bhala Dok C. Qal li l-koncessjoni enfitwtika kif indikat f'Dok A kellha tiskadi fil-31 ta' Lulju 1990, izda minkejja din l-iskadenza, l-intimati Zammit baqghu fil-fond in kwistjoni ghax ippretendew li *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979 setghu jibqghu ighixu fil-fond bhala r-residenza ordinaraja taghhom, billi jhallsu kera doppja ta' Lm200 fis-sena ghal perjodu ta' hmistax-il sena u cioe` sal-31 ta' Lulju 2005. Missieru miet fit-18 ta' Lulju 2011. Zied ighid li l-kera tal-fond in kwistjoni, regghet zdiedet fl-1 ta' Jannar 2013 u fl-1 ta' Awwissu 2013 u baqghet tizdied kull tliet snin. Spjega, li kif hu diga semma fir-rikors promotur, l-imsemmi fond ma kienx dekontrollat. Izda, minkejja l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, is-successuri ta' Francis Caligari, minflok taw lura l-fond fl-1990, komplew jokkupawh sal-lum, u cioe` ghal tmienja u ghoxrin sena ohra, wara l-iskadenza tac-cens. Ghalhekk, sostna li jhoss li gie spussessat mid-dritt ta' uzu ta' proprjeta` tieghu wara li skada t-terminu tal-koncessjoni fl-1990. Qal li d-dritt fundamentali tieghu gie lez ghax il-ligi tal-1979 ma tistax tibqa' torbot ghal dan iz-zmien kollu, b'mod li ntilef il-bilanc

bejn l-interessi tas-sid. Missieru ma riedx jintrabat ghal dan iz-zmien kollu.

Qal li ghandu 49 sena u jkollu bzonn dhul mill-appartament sabiex ikun jista' jiflah ghall-pizijiet finanzjarju jekk ikollu bzonn jidhol f'dar ta' residenza biex jkompli jghix fl-istess kondizzjonijiet li jgawdi llum. Oltre dan, ghandu tifla disabilitata li ghandha bzonn kura medika u assistenza.

B'hekk qed jipprocedi kontra l-Gvern u kontra l-intimati biex jithallas ghad-danni tal-kirjiet li sofra matul is-snin, fejn inghata parir minghand il-perit tieghu li ta' dan il-fond ghandu jircievi llum €950 fix-xahar.

In kontro-ezami qal, li n-nofs indiviz tal-imsemmi fond li jidher fil-*causa mortis* fol 21 Dok E, ipprezentata jirraprezenta s-sehem ta' ommu, sussegwentement miet missieru u kien hemm in-nofs l-iehor fir-rigward tal-wirt ta' missieru, dan jirrizulta mit-testment tal-genituri. Ipprometta li jesebixxi kopja tal-*causa mortis* ta' missieru.

George Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol 106-107) u qal li r-ragel ta' ohtu Gerald Huizer kien ittrasferixxa l-perjodu rimanenti ta' sub cens temporanju ta' sbatax-il sena favur tieghu, b'hekk l-appartament in kwistjoni sar id-dar matrimonjali tieghu u ta' martu Maria Assunta u ghadu hekk sal-lum. Spjega li matul il-perjodu li c-cens gie konvertit f'kera dejjem hemm ghexu u dejjem hallas puntwalment kemm is-sub cens u kemm il-kera dovuta. Semma li wara l-mewt ta' Gaetano Psaila l-kera beda

jirceviha Brian Psaila u baqa' sejjer hekk sa Novembru 2017, u qatt ma kellu problemi. Zied ighid li mill-1 ta' Awwissu 1990 beda jhallas Lm50 kull tliet xhur, u mill-1 ta' Awwissu 2012 sal-31 ta' Lulju 2014, beda jhallas l-ammont ta' Lm175 kull tlett xhur. Qal li meta Brian Psaila qallu li mhux ser jaccetta aktar kera, hu beda jiddepozita l-kera l-Qorti mill-1 ta' Frar 2018 sat-30 ta' April 2018 u wkoll ghall-iskadenza ta' bejn l-1 ta' Mejju 2018 sal-31 ta' Lulju 2018. Zied ighid li hu kien biddel ukoll l-aperturi tal-hadid ghal ohrajn tal-aluminium, u biddel ukoll il-kamra tal-banju fl-imsemmi fond.

<u>Rapport tal-Perit Godwin Abela</u>

B'digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu 2018, gie nominat il-Perit Godwn Abela bhala perit arkitett (fol 61) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 67 *et sequens* tal-process.

<u>Deskrizzjoni tal-fond:</u>

Il-Perit nominat ikkonkluda li l-fond ghandu kejl ta' circa mitt metri kwadri, inbena madwar erbghin sena ilu, jinsab f'kundizzjoni tajba u abitabbli. Illi gie sostnut ukoll, li *stante* li l-binja tinsab f'zona fejn hemm permess ta' bini gholi ta' tliet sulari, seta' jinbena sular iehor fuq dak ezistenti, ghalkemm is-sular irtirat ikun limitat. Illi l-kera attwali tal-fond in kwistjoni hi ta' €732 fis-sena.

Illi wara li ta deskrizzjoni tal-fond, il-Perit Abela ta stima tal-valur lokatizju tal-imsemmi fond, mill-31 ta' Lulju 1990 u kull hames snin sussegwenti.

Il-Perit Abela spjega fir-rapport tieghu, li l-valutazzjoni saret billi l-fond gie meqjus bhala wiehed vakanti, u tenut kont taz-zmien li ghandu l-fond u l-ispejjez li saru fih, kif ukoll wara li gie kkunsidrat li l-arja sovrastanti l-blokk tista' tigi zviluppata.

Il-valutazzjoni ghall-bejgh tal-imsemmi fond illum hu ta' €160,000 filwaqt li l-valur lokatizju kkalkulat abbazi tal-'initial yield' ta' 4% ekwivalenti ghal (€6,400) sitt elef u erba' mitt ewro fis-sena.

Valutazzjoni u valuri lokatizji ghas-snin 1990 sa 2015.

Sena	**Valur**	**Yield**	**Valur lokatizju**
2015	€120,000	4%	€4,800
2012	€95,000	3.5%	€3,325.00
2010	€80,000	3.5%	€2,800.00
2005	€55,000	3%	€1,650.00
2000	€37,500	3%	€1,125.00
1995	€30,000	3%	€900.00

1990	€22,500	3%	€675.00

Fuq domandi in eskussjoni maghmula da parti tal-intimati konjugi Zammit, il-Perit Godwin Abela wiegeb li l-fond gie valutat fl-istat ta' dakinhar tal-access, bil-potenzjal ta' zvilupp, bhala fattur li jrid jigi ikkunsidrat. Wiegeb li hi haga ovvja li jekk jista' jizdied l-gholi, l-arja zviluppabbli ta' fuq l-appartament ghandha valur, *stante* li l-possibilita` ta' zieda fil-binja dejjem izzid il-valur tal-proprjeta`. Spjega li d-deskrizzjoni tal-fond hija cara kif indikata f'paragarafu erbgha (4) tar-relazzjoni tieghu. Qal li ma kienx infurmat x'benefikati ghamlu l-inkwilini fil-fond mertu tal-vertenza, u fin-nuqqas ta' ordni tal-Qorti, biex jaghmel stima ta' tali benefikati, ma kienx kompitu tieghu li jaghmel dan. Il-fattur tal-benefikati gol-fond li gie referut ghalihom, wiegeb li m'ghandhom l-ebda effett fuq il-valur tas-suq tal-fond in kwistjoni.

L-Avukat Generali esebixxa rapport *ex parte* tal-**Perit Paul Buhagiar** (fol 125 tal-process) fejn stabilixxa r-rata ta' kera ghall-appartament fis-sena 2015 ghal €783.80 fis-sena ghal kull metru kwadru u l-valur kurrenti, ikkalkolat li jizdied bir-rata ta' 25%, ghall €979.75 fis-sena ghal kull metru kwadru. Issottometta wkoll li l-valur prezenti tas-sit huwa ta' €114,000.

Huwa kkalkula li l-kera attwali hija ta' €3,140 fis-sena ghall-appartament, bir-rata ta' 2.5% fuq il-valur *tenut kont li l-*

ghamara kienet kollha tal-inkwilin u saru benefikati wkoll mill-inkwilin."

Ma ntalbitx in-nomina ta' periti perizjuri.

Il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra l-eccezzjonijiet sollevati.

Prova ta' Titlu

Illi l-intimati kollha ssollevaw din l-eccezzjoni.

In linea gurisprudenzjali kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**, deciza fis-7 ta' Frar 2017, din il-Qorti diversament presjeduta :- *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika." (Kost. 27.3.2015 : **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et).** Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Hekk ukoll fil-kaz **Victor Gatt et vs Avukat Generali et -** (QK - deciza fil-5 ta' Lulju 2011) gie ritenut:

"Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-ezitu ta' din il-kawza."

Illi mid-dokumenti esebiti jirrizulta li r-rikorrent, flimkien ma' hutu, kien il-werriet universali tal-ġenituri tieghu, Gaetano u Louisa konjugi Psaila. B'testment addizzjonali l-genituri tieghu hallew l-appartament in mertu favur ir-rikorrent b'titolu ta' prelegat. Jirrizulta mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* esebiti li l-immissjoni fil-pussess favur ir-rikorrent saret debitament.

Ghaldaqstant dan premess, din il-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrent gab il-prova li huwa s-sid tal-fond in mertu ghall-fini tat-talbiet odjerni.

Applikabilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

Din l-eccezzjoni wkoll giet issollevata mill-intimati kollha billi rribadew li l-provvedimenti tal-Kap 158 ma jikkostitwixxux tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

L-artikolu kostituzzjonali fuq citat jiddisponi li :-

"Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew

dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b'mod obligatorju hlief meta jkun hemm dispozizzjoni tal-ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist: "

(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq,

-omissis-."

Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "*interess*" jew *"dritt"* fi proprjeta` "*ta' kull xorta"* mobbli u immobbli. Meta l-"kontroll ta' uzu ta' proprjeta`" jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun *in re*.

Il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kaz **Vincent Curmi v Avukat Generali et.** - deciz fl-24 ta' Gunju 2016 irribadiet:-

"47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq

citat." (Ara wkoll **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali**, 11/07/2016 - ghalkemm f'din ta' l-ahhar il-pronunzjament tal-Qorti saret *obiter* fil-mankanza ta' appell fuq dak il-punt; u l-aktar recentement - **Anthony Aquilina v Avukat Generali et -** PA (Kost) MCH - dec. fid-9 ta' Ottubru 2017).

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Rose Borg v Avukat Generali fuq citat,** fejn ikkonfermat is-sentenza ta' din il-Qorti, irribadiet:

"Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza." (sottolinear ta' din il-Qorti). Jigi rammentat li l-kaz ta' Rose Borg kien jirrigwarda koncessjoni enfitewtika temporanja li giet konvertita ghall-kirja bl-effett tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-enfitewsi giet ikkuntrattata wara s-sena 1979.

Illi kif irriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et.** datata l-31 ta' Ottubru, 2014:

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-jusproprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn 'is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta`', izda jrid ukoll illi 'ebda interess ..... jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun' ma ittiehed minghajr kumpens xieraq."

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hi tal-fehma li l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa applikabbli ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg u mis-sentenzi tal-oghla Qorti Kostituzzjonali tal-pajjiz, l-Att XXIII tal-1979 holqot *forced landlord-tenant relationship* ghall-zmien indefinit li twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi impossibbli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv.

Din il-Qorti ghalhekk ma taqbilx mal-linja gurisprudenzjali li ssostni li hemm biss telf ta' kontroll ta' uzu f'kazijiet bhal dak odjern, billi l-jeddijiet jusproprjetarji importanti fis-sustanza taghhom bdew jissarrfu biss f'jedd residwali determinat minn mizuri kompletament 'il hinn mill-kontroll tas-sid u kwindi jgibu fix-xejn id-dritt tad-dominju fuq proprjeta' privata.

Fid-dawl tal-premess tichad l-eccezzjoni sollevata fuq dan il-punt.

FIL-MERTU

Il-Qorti ser tittratta flimkien l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha fuq il-mertu.

Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Principji Generali

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa gja citat *supra.*

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*

Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal 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, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The 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 v. the United Kingdom****, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden****, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also* ***Broniowski v. Poland [GC****], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* **Hutten-Czapska v Poland).**[1]

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli *ai termini* tal-

[1] App. No. 35015/97 - 19th June 2006.

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe`:

(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel element, il-Qorti Ewropea rriteniet:

"2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Others v. Greece [GC], no. 25701/94, § 79, ECHR 2000-XII, with further references, and Iatridis, cited above, § 58).

"The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application

(**Broniowski v. Poland** [GC], no. 31443/96, § 147, ECtHR *2004-V);* Ara wkoll **Amato Gauci v. Malta**, (QEDB No. 47045/06, § 53, 15 September 2009).

Principju ta' Legalita'

Illi r-rikorrent ittratta l-principju ta' legalita', fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

Illi fil-kaz in disamina, din il-Qorti taqbel mar-rikorrent li l-awtur fit-titlu tieghu ma setax jipprevedi li l-Istat kien ser jillegisla retroattivament biex jindahal fir-rabta guridika stabbilita bejnu u bejn is-sub-koncedent u addirittura jikkonverti l-kuntratt ta' enfitewsi f'wiehed ta' kera indefinit. *Multo magis* meta din il-Qorti taqbel li s-sidien f'dawk iz-zminijiet, u missier ir-rikorrent b'mod partikolari, dahlu f'kuntratt ta' cens jew subcens proprju biex jeskludu kirjiet kontrollati kif previst mill-qafas legali vigenti.

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi tqies li l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jledi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni billi huwa lesiv tal-principju ta' legalita` li huwa element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni li ghandha tigi soddisfatta skont il-principji assodati fuq enuncjati.

Illi dwar it-tieni element, ma hemmx dubju li l-Att XXIII ta' l-1979 gie ppromulgat biex jissoddisfa ghan socjali legittimu. Madanakollu din il-Qorti trid tosserva li l-Qorti ta' Strasbourg (Q.E.D.B.) sabet li l-ghan socjali naqas mat-

trapass tal-ghexieren ta' snin (kwazi 40 sena) u sahansitra esprimiet id-dubju dwar jekk l-ghan socjali ghadux jezisti fil-gurnata tallum. Dan ser jigi diskuss iktar 'il quddiem.

Ikkonsidrat li dwar l-interess socjali, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet, fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) li:

*"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the **Handyside judgment** of 7 December 1976, Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what*

is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Ma hemmx dubju li l-margini ta' apprezzament tal-Istat huma wiesa' hafna specjalment meta *si tratta* ta' akkomodazzjoni ghall-iskop ta' residenza[2]. Hadd mill-partijiet ma kkontesta dan it-tieni element u din il-Qorti m'ghandhiex dubju li meta gie ppromulgat kellu ghan socjali legittimu. Ghalhekk din il-Qorti ssib li l-Att tal-1979 mhuwiex lesiv ta' dan it-tieni element ghalkemm l-element tal-htiega socjali ghandu rilevanza ghall-fini tal-apprezzament tal-element ta' proporzjonalita`.

Hekk kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea, fil-kaz **Cassar v Malta deciz fit-30 ta' Jannar 2018[3] :**

*"3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci,** cited above, § 55, and **Anthony Aquilina**, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may*

[2] Ara ad ezempju d-distinzjoni applikata mill-QEDB fis-sentenza recenti **Bradshaw and Others v Malta -** 23 ta' Ottubru 2018 No.. 37121/15.
[3] Nru.. 50570/13.

have decreased over time, particularly after 2008 (see ***Anthony Aquilina,*** *cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure."*

L-element ta' Proporzjonalita'

Inoltre, wiesgha kemm hi wiesgha l-margini ta' apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku), "*meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali, hija dejjem il-Qorti – u f'kawzi bhal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula prima facie "skont l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet -* ***Hutten-Czapska v. Poland[4] - fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan***

[4] Fuq citat

irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz) irid jigi ezaminat ghall-fini ta' tali determinazzjoni." (Enfasi ta' din il-Qorti.)

Dik il-Qorti kompliet hekk f'paragrafu 105:

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights… In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a <u>disproportionate and excessive burden</u>." (sottolinear ta' din il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** - Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta**[5] il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji

---

[5] App.No.1046/12) -EctHR - 30 ta' Lulju 2015.

enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57)."

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see ***Immobiliare Saffi v. Italy****, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and* ***Broniowski,*** *cited above, § 151)."*

Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna l-**Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta)** kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, id-disposizzjoni tal-**artikolu 12(2)** li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-titlu tieghu f'wiehed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke' qed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

Testwalment:

"12. (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza

ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett .....".

Permezz ta' din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Gunju 1979 u diversi huma s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta' dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga' mertu ta' kawzi ohra. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

i. **Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;

ii. **Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;

iii. **Albert Cassar et vs Onor Prim Ministru** (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013;

iv. **Rose Borg v Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2016 kif ikkonfermata fis-sustanza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 u f'sentenzi sussegwenti mill-istess Qorti Kostituzzjonali, liema kaz jirrigwarda koncessjoni enfitewtika moghtija addirittura <u>wara</u> d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979.

Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan '*a legitimate social aim'.*

Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan ma kellux jintrefa’ kollu mis-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita' (ir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz in generali) u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-artikolu 12(2) Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta imsemmija huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet. (Ara ad ez. **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim’ Ministru et**[6] **u Cassar v Malta fuq citat**).

Illi fis-sentenza appena citata fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta (470456/06),** gie ritenut mill-ECtHR hekk**:-**

“61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant’s property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for

[6] Q.K. (14/2010/1), 22 ta’ Frar 2013.

an indefinite period of time……..The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property".

Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**,[7] il-Qorti Kostituzzjonali irribadiet:

"*[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi* ***ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom****, stante li permezz tieghu nholqot 'forced landlord-tenant relationship' ghal zmien indefenit, b'mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx iffissat mil-ligi".*

Illi fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe v Avukat Generali et**[8]**,** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet ukoll li:-

[7] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.
[8] Q.K.(33/2010/1) 25 ta' Ottubru 2013.

"Għalkemm il-qorti (fil-kaz fuq citat ta' Amato Gauci) rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa fir-rigward ta' kontroll ta' kera, 'nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit".

Dik il-Qorti irribadiet hekk:

"Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjeta` tagħhom;
ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;
iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cioè bbażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;
iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu. Għaddew diġa iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni:

il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, ***u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."*** (enfasi ta' din il-Qorti).

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat din is-sentenza f'dawn it-termini :

"12. L-ewwel qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien 'a legitimate social policy' iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'. L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-

'realta ekonomika'. Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti."

Principji applikati ghall-fattispecie partikolari ta' dan il-kaz

Illi fil-kaz odjern il-koncessjoni subenfitewtika kellha tispicca fis-sena 1990. Bl-applikazzjoni tal-**artikolu 12(2) tal-Kap 158**, din il-kirja ghadha vigenti sallum u l-kera imhallsa hija regolata bl-istess ligi minflok mill-forzi tas-suq hieles u tal-liberta' kontrattwali.

Din il-Qorti hija konvinta li l-isfond ekonomiku socjali li seta' jimmotiva l-Istat Malti fis-sena 1979 m'ghadux daqshekk impellenti llum u s-sitwazzjoni zgur inbidlet mat-trapass taz-zminijiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddahhlu fil-Ligijiet li jirregolaw l-kirjiet.

Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda[9] li tipprovdi:

"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li ***jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data****".*[10]

---

[9] Act XXXI.1995.4
[10] Art.16(3) Kap 158.

Mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kien jezisti fl-1979 naqas drastikament.

Dwar dan il-punt il-Qorti Ewropea stess gja f'sentenza li **nghatat fil-kaz Saliba et vs Malta** fit-22 ta' Novembru 2011 kkummentat dwar "…. *the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era….". Qalet ukoll <u>"….it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today</u> (see Amato Gauci, cited above, 60)."* (Sottolinear ta' din il-Qorti). Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata.

Izda minkejja din il-liberalizzazzjoni, il-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta` taghhom fis-sena 1995, minghajr l-ebda raguni li tista' tkompli tiggustifika l-imposizzjoni ta' dan il-piz fuq sidien li kienu ilhom ibaghtu minn din is-sitwazzjoni.

L-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova biex jiggustifika ghaliex din id-distinzjoni baqghet treggi anke fil-konfront ta' dawk l-inkwilini li jokkupaw proprjeta' ta' terzi privati b'rilokazzjoni wara l-iskadenza tal-perjodu originali enfitewtiku jew rilokatizju ta' hmistax-il sena sussegwentement ghall-1 ta' Gunju 1995.

In effetti qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXIII tal-1979, id-djar kienu regolati jew bil-ligi tal-kontroll tal-kera, jew altrimenti kienu dekontrollati u setghu jinghataw b'cens sabiex is-sidien jevitaw il-periklu reali tar-rekwizizzjoni. **Madanakollu b'emendi tal-1995, is-sitwazzjoni tar-regolamentazzjoni introdotta retroattivament fil-1979 baqghet ma gietx sanata ghas-sidien direttarji jew sub direttarji bhal ma hu fil-kaz odjern. Ghalhekk sitwazzjoni li fiha nnifisiha kienet mahsuba biex tindirizza qaghda ekonomika temporanja ta' inkwilini, fl-interess socjali tal-kollettivita', giet ipperpetwata f'ingustizzja sistemika imposta fuq ftit sidien li kellhom l-isfortuna li jistriehu fuq aspettattiva li d-drittijiet vestiti taghhom ma jigux mittiefsa.**

Illi r-rikorrent spjega li peress li l-fond ma kienx dektontrollat, u dwar dan ma hemmx kontestatzzjoni, missieru ghazel li jikkoncedi l-fond b'subcens proprju biex jevita rabta kkontrollata mal-okkupant. Din il-Qorti hija konvinta li sidien f'dawk iz-zminijiet qatt ma setghu jipprevedu t-tehid forzat permezz ta' ligi, addirittura retroattiva, li svestiethom mill-effetti tal-liberta kontrattwali u mir-rabta li hija ligi bejn il-kontraenti. Mhux biss, imma l-istess inkwilini odjerni dahlu fil-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja b'ghajnejhom miftuhin u stipulaw minn jeddhom id-diversi kondizzjonijiet stabbiliti fil-kuntratt u fil-ligi li tirregola l-istitut ta' cens u subcens, senjatament, li mat-terminazzjoni tal-perjodu pattwit, kellhom iroddu lura l-fond bil-pussess vakanti u flimkien mal-benefikati kollha (**artikolu 1521 tal-Kodici Civili)**.

Illi l-ligi regghet giet riveduta **bl-Att X tal-2009 li jemenda l-Kodici Civili u fl-Artikolu 39(4A)**[11] jipprovdi:-

"(4A) Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iz-zieda fil-kera minhabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suggetti ghall-kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, ***tkun regolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili****".*

Skont ***l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili*** *l-kera ghandha tizdied kull* ***tliet snin****:*

"[….] b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; ***l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013****".*

Ghalhekk il-kera, f'kaz bhal dak in ezami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena.

Izda kif gie osservat fil-kaz fuq citat **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali:**

'Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-

[11] Introdott bl-Att V tal-2010.19

kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghall-finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu."

Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien, akbar sar il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqis li meta gie koncess is-subcens originarjament fis-sena 1973 mill-awtur tar-rikorrent, u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tad-direttarji certament ma kenitx konformi ma dak kollu li sehh wara. Kuntratt li gie konkluz legalment johloq stat ta' ligi bejn il-partijiet (*pacta sunt servanda).* Minnflok, il-ligi tal-1979 imponiet fuq is-sidien sitwazzjoni ta' zbilanc pregudizjevoli kontra l-kontraent sid mhux biss fil-*quantum* tac-cens, imma anke fil-kondizzjonijiet sostantivi tal-kera ad ezempju, l-incertezza marbuta mad-dritt taghhom ghar-ripresa pussess - gustament karatterizzata bhala *a forced landlord-tenant relationship.* Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta' **Zammit and others**, "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come..."* (para 50).

Illi din il-Qorti tifhem li r-rata originarjament pattwita kienet tirrifletti l-valur fuq is-suq fiz-zmien tal-koncessjoni originali. Fil-kaz odjern kien ta' Lm100 fis-sena. Fl-gheluq tal-perjodu koncess, l-intimati konjugi Zammit baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera b'dan li l-kera rdoppjat ghal Lm200 ossia

€465.87 fis-sena, li gie sussegwentement awmentat wara hmistax (15) -il sena, u cioe` fis-sena 2005, ghal €698.78 fis-sena, imbaghad ghall-€732 fis-sena u attwalment ir-rata hija stabbilita fl-ammont ta' €748 fis-sena skont kif jirrizulta mill-affidavit tal-intimat George Zammit.

Illi paragun mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-Perit Tekniku iwassal ghall-konkluzjoni palesi li r-rata ta' kera stabbilita b'applikazzjoni tal-qafas legali vigenti hija ferm inferjuri ghal valur fuq is-suq tal-fond u d-distakk ser jkompli jikber mat-trapass taz-zmien.

Illi huwa illum assodat fil-gurisprudenza nostrana, kif ukoll mill-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg, li l-kirja baxxa mhuwiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti biex tfittex l-element ta' proporzjonalita', izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien.

Fil-kaz odjern jirrizulta fattur iehor partikolari ghas-sid li xehed fl-affidavit li ghandu tifla dizabilitata mentalment u fizikament. Esprima l-htiega li jipprovdi ghall-kura taghha fil-futur kif ukoll l-aspettattiva tieghu li xi darba jkollu l-mezzi biex ihallas ghall-kura u residenza f'dar ta' anzjani meta javvanza fl-eta'. Dawn huma kollha ragunijiet u aspettattivi validi f'socjeta` demokratika moderna. Meta c-cens gie kkonvertit f'inkwilinat, il-legislatur lanqas haseb biex jinvestiga l-htigiet tal-inkwilini, li setghu kienu sinjuruni minn darhom, u wisq inqas tas-sidien, li setghu kien proprjetarji

zghar minghajr aktar kapital u bi dhul baxx. Kollox ma' kollox dawn il-konsiderazzjonijiet jaghmlu l-Att XXIII tal-1979 ligi ingusta ghal kollox fil-konfront tas-sid privat specjalment meta l-Istat ghadda ligi fil-1995 biex jilliberalizza s-suq minghajr restrizzjonijiet ghal dak li jirrigwarda cnus godda.

Dan kollu wassal lill-Qrati taghna u ta' Strasbourg sabiex isibu li l-piz socjali u finanzjarju qieghed jingarr b'mod predominanti, jekk mhux unikament mis-sidien (sottolinear ta' din il-Qorti). Dan m'ghandux ikun, ghaliex is-sidien m'ghandhomx jerfghu wahedhom il-piz li tigi provduta akkomodazzjoni socjali, liema obbligu jispetta lill-Istat li llum irid iwiegeb ghal dan in-nuqqas.

Hija opportuna l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza numru **Carmelo Grech et v. Awtorita` tad-Djar** deciza fid-29 ta' Jannar 2016:

"*Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu……..Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art4(1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b' rikors lil dak il-bord kienet wahda remota."* [para.41]

L-Att XXVII tal-2018

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri dahhlu fis-sehh emendi godda ghall-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dawn dahhlu fis-sehh b'effett mill-1 ta' Awwissu 2018 u permezz tal-istess gie introdott artikolu gdid**,** l-**artikolu 12B** li jirregola kirjiet mahluqa minn enfitewsi bis-sahha tal-ligijiet gja vigenti.

Illi l-Avukat Generali, fin-nota ta' sottomissjonijet risponsiva tieghu irrileva:

"*Illi l-esponenti jissottometti wkoll illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrent ghandu l-possibilita' illi jibda jircievi kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni u hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrent jitlob illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq. L-esponent jissottometti wkoll illi jekk sid il-kera, f'dan il-kaz ir-rikorrent, jiddeciedi illi jiftah procedimenti ghal dan il-ghan (quddiem il-Bord tal-Kera), il-Bord huwa obbligat illi jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej biex jigi stabbilit jekk il-kerrej jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja.* "

Illi dan l-argument ma giex trattat quddiem din il-Qorti u diskussjoni dwar l-ghanjiet u dwar id-disposizzjonijiet sostantivi tal-Att XXVII tal-2018 jesorbitaw mill-mertu tat-talbiet odjerni *stante* li huma bbazati fuq l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa wisq evidenti li s-

sentenza odjerna hija cirskosritta bit-talbiet u bl-eccezzjonijiet sollevati u decizjoni fuq l-artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 tkun *ultra petita*. Dak sollevat mill-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu mhuwiex ser jigi indirizzat in kwantu ma tressaqx formalment bhala eccezzjoni ulterjuri.

Illi din il-Qorti taccenna wkoll ghall-*White Paper* ippubblikat recentement mis-Segretarju ghall-Akkomodazzjoni Socjali intitolat *Rental as a Housing Alternative.* F'dan insibu l-espressjoni l-aktar recenti tal-ghanijiet tal-Istat rigward is-suq tal-kera. Ta' rilevanza s-segwenti silta:

"This White Paper puts forward two distinct frameworks, both aiming to promote a longer contractual duration for residential leases. The first framework proposes a mandatory minimum contractual duration (Figure A) whilst the second one presents a model where longer leases are promoted through fiscal incentives (Figure B).

Neither of the <u>frameworks aims to control initial rents and both of them allow for yearly rent adjustments</u>, as long as they are contained within the limits imposed by the law. In either case, the tenant would not be able to withdraw from the contract before the lapse of a specified period although he would be able to terminate the agreement provided the tenant gives adequate notice to the landlord. <u>The landlord would not be bound to prolong the contractual relationship beyond the stipulated period as long as he gives the tenant notice of his intention not to renew the lease; should he fail</u>

to do so, the contract would be renewed automatically for a further term." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Jidher manifest li d-distinzjoni bejn is-sidien milquta bl-Att XXIII tal-1979 u sidien ohrajn ta' proprjetajiet mikrija jew offruti ghall-kera ser titkompla billi r-relazzjoni forzata baqghet imposta fuq l-ewwel kategorija u ser tibqa' liberalizzata ghall-bqija.

Illi din il-Qorti tqies li l-vjolazzjoni subita mir-rikorrent b'effett tal-Att XXIII tal-1979, permezz tal-emmendi introdotti b'effett retroattiv, li ma kienu xejn prevedibbli, qed tkompli sal-gurnata tallum. Tqies ukoll li huwa l-valur reali u fuq is-suq li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghall-fini tal-kumpens minghajr tnaqqis *stante* dak li ntqal rigward l-ghibien tal-htiega socjali mat-trapass tas-snin, kif jixhdu l-ammendi tal-Att XXXI tal-1995 u l-*White Paper* recenti.

Inoltre billi hija l-ligi stess li tikser id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tar-rikorrenti u kwindi r-rimedju irid ikun li tali disposizzjoni tal-ligi ma jinghatax effett kif ser jirrizulta aktar 'il quddiem. Dan ifisser li ghandu jinhall il-vinkolu kreat minn disposizzjoni anti-Kostituzzjonali u anti-Konvenzjonali u kwindi l-inkwilin ma jibqalux *locus standi* biex jiddetta kondizzjonijiet. Mhuwiex id-dover tas-sid li jkompli jerfa' l-piz tal-problema socjali li jistghu ikollhom l-inkwilini, billi dan jispetta lill-Istat Malti.

Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati billi tqis li l-ilment tar-

rikorrenti hu gustifikat taht **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** kif ukoll taht l**-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Rimedju

Ir-rikorrent qed jitlob oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu:

1) l-izgumbrament tal-inkwilin; u
2) kumpens u danni *ai termini* tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni.**

L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni jiddisponi:

"*Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leża jekk ikun neċessarju.*"

Illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti huwa dak li jigi dikjarat li l-intimati Zammit m'ghandhomx il-jedd li jibqghu jokkupaw il-fond mertu tal-kawza u jigu zgumbrati mill-fond; kif ukoll sabiex din il-Qorti tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni.

Illi fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex soddisfacenti *in vista* tal-fatt li skont ir-rapport peritali, r-rikorrent qed isofri telf pekunjarju konsiderevoli u

ser ikompli jsofri telf jekk tkompli tigi applikata l-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrent li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex idonea bhala rimedju gust.

Kumpens Pekunjarju u non-pekunjarju

Ikkonsidrat li l-Qrati taghna dejjem irritenew li l-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghal danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta` Dicembru 2010; **Victor Gatt et vs Avukat Generali et** deciza fil-5 ta` Lulju 2011; u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

Fid-decizjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** deciza fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi r-"*rimedju li taghti din il-qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa."*

Illi izda l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kaz ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** (deciz fit-22 ta' Frar 2013) irriteniet:

"46. Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti

ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom; (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158".

Fis-sentenza **Cassar vs Malta** deciz fit-30 ta' Jannar 2018[12] l-Qorti Ewropea irribadiet:

"4. *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 (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court*

[12] App. Nru. 50570/13

and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award."

"5. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine)."

Il-Qorti Ewropea imbagħad ikkonkludiet billi ikkundannat lill-Gvern Malti sabiex iħallas lir-rikorrenti f'dik il-kawza

€170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

Ikkonsidrat li r-rikorrent wiret il-fond mal-mewt tal-ġenituri tieghu, rispettivament fit-18 ta' Lulju 2011[13] u fit-23 ta' Dicembru 2007.[14] Bhala werriet ir-rikorrent dahal fiz-zarbun tal-genituri tieghu u permezz tal-prelegat, sar padrun assolut. Gie immess fil-pussess fis-sena 2012.

Hawnhekk il-Qorti ser tirreferi ghal dak eccepit mill-intimati li l-genituri tar-rikorrent kienu jaccettaw il-kera minghajr riserva u l-istess ir-rikorrent. Dwar l-accettazzjoni tal-kera, l-gurisprudenza fir-rigward hija konkordi li din ma tammontax ghal rinunzja inkondizzjonata tad-drittijiet fondamentali spettanti lis-sid. Is-sid f'dan il-kaz ma kellux alternattiva hlief li jaccetta l-kera.[15]

Il-Qorti tqies li r-rikorrent u l-awturi fit-titlu tieghu ilhom mis-sena 1990 (kwazi tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-proprjeta' taghhom. Kwindi ser tikkalkula l-kumpens pekunjarju mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, cioe`, mis-sena 1990.

Il-Qorti Kostituzzjonali **f'Borg vs Mifsud** citat *supra*, wara li qieset li:

---

[13] Gaetano Psaila.
[14] Louisa Psaila.
[15] *Vide* ad ez. **Rose Borg v Avukat Generali** moghtija minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali.

"l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "… tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

Ikkonsidrat li:

"Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni."

Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll ikkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b'dak il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1979 biex jibqghu jokkupaw il-fond *de quo*. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien.

Dwar id-dewmien inghad fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz fl-ismijiet "**Apap Bologna *vs* Malta"** deciza fit-30 ta' Novembru 2016, kondiviza minn din il-Qorti:-

"46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."

Illi fic-cirkostanzi kollha l-Qorti ser tasal biex tillikwida ammont ta' kumpens u danni tenut kont partikolarment tas-segwenti fatturi :-

- it-telf materjali sopportata mis-sid specjalment mis-sena 2008 ‘il hawn, naxxenti mid-distakk bejn il-kera pagabbli u dak li r-rikorrenti u l-awtur taghha fit-titlu setghu jiksbu fuq is-suq hieles;
- li l-vjolazzjoni subita hu effett dirett tal-ligi li ddahhlet permezz tal-ATT XXIII tal-1979;
- ir-rimedju li ser jigi provvdut dwar l-inkwilinat vigenti;
- il-konsiderazzjonijiet imfissra *ante* dwar l-izbilanc li dejjem qed jizdied bejn l-interess generali u d-drittijiet privati u n-nuqqas tal-Istat li jindirizza din id-diskrepanza sabiex jevita

li ligijiet li huma strutturalment lezivi tad-drittijiet tas-sidien ikomplu jitfghu piz fuq il-privat;

- l-incertezza li ghadha tezisti dwar meta s-sid jista' jiehu lura l-fond;
- in-nuqqas ta' "*procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable;*"
- il-fatt li għandu jingħata kumpens kemm morali u kemm materjali għall-ksur tad-dritt fondamentali.

Illi skont il-valuri stmati fil-prospett tal-Perit Tekniku il-rendita' mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal circa €51,700 ghas-snin 1990 sa 2018. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-circa €15,500 kwazi 30% tal-valur lokatizju reali.

Illi huwa minnu li l-inkwilini setghu ghamlu benefikati fil-fond. Inoltre l-Perit Buhagiar, il-Perit *ex parte* tal-Avukat Generali, wasal ghall-valuri inferjuri ghal dak tal-Perit tal-Qorti. Madanakollu ma saritx talba ghan-nomina ta' periti perizjuri fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku u din il-Qorti ma nghatat l-ebda raguni ghaliex ghandha tiskarta r-rapport tieghu. Min-naha l-ohra, fost il-fatturi li l-Perit Buhagiar ikkonsidra kien hemm il-fatt li l-ghamara kienet tappartjeni lill-inkwilini u li huma setghu ghamlu benefikati fil-fond. Dawn iz-zewg fatturi huma ghal kollox irrilevanti ghall-konsiderazzjonijiet li ghandha taghmel din il-Qorti llum. L-intimati konjugi Zammit akkwistaw il-fond b'titolu ta'

subenfitewsi u bl-obbligu li l-benefikati jakkrexxu mal-fond favur is-sid.

Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-Qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' €35,000 (id-differenza ghall-*incirca* bejn il-kera imhallsa u l-kera stabbilita mill-perit tekniku) tenut kont it-telf subit fil-valur lokatizju reali bl-operat tal-Att XXIII tal-1979 mis-sena 1990 sallum, anke, u minkejja l-applikazzjoni tal-emendi tal-2009 u tal-2010. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Intimat l-Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena sad-data tal-pagament effettiv. Ghar-ragunijet fuq spjegati din il-Qorti assolutament mhix tal-fehma li ghandu jkun hemm xi tnaqqis minhabba xi ghan "socjali" ghal-ligi tal-1979 li, fil-fehma taghha, illum il-gurnata ma jezistix izjed fil-kwadru ta' dik il-ligi specjalment fl-isfond tal-*White Paper* promulgat recentement mill-Gvern ta' Malta.

Huwa evidenti li dan l-ammont m'ghandux jithallas mill-intimati Zammit li, wara kollox qeghdin jokkupaw il-fond bis-sahha ta’ ligi maghmula mill-Kamra tar-Rapprezentanti u ghalhekk tilqa' l-eccezzjoni taghhom f'dan is-sens.

Danni Non Pekunjarji

Ikkonsidrat li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi attwali din il-Qorti ma jidhrilhiex li ghandha tiddipartixxi wisq mil-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna.

Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat mill-Qrati taghna dejjem kien fil-limiti ta' bejn €5,000 (*vide* ad ez. **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar 2018) u **Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April 2016), €10,000 (ad ez. **Maria Ludgarda sive Mary Borg et. vs Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et (PA (Kost) (AE) -** 30 ta' Ottubru 2015), u €15,000 (ad ezempju **Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (QK 25 ta` Ottubru 2013). *Vide* wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f`isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et.** (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

Illi tqies li r-rikorrent beda ihoss l-effetti tal-ligijiet imsemmija personalment meta akkwista l-proprjeta' in assolut. Ghalhekk fid-dawl tal-premess tqies li l-ammont ta' €3,000 huwa kumpens gust ghad-danni non-pekunjarji.

Rimedji ulterjuri - Zgumbrament

Ir-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tal-intimati konjugi Zammit.

Ghal dak li jikkoncerna rimedju, il-Qorti tosserva:-

Galadarba l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-

Artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak il-provvediment ghandu jitqies li hu **bla effett**.

Infatti l-**artikolu 6 tal-Kostituzzjoni** jghid car li "*jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****.".*

Similment l**-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi:

"Fejn ikun hemm ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, ***tkun bla effett****"*.

Ghalhekk galadarba sabet ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ma tistax tħalli illi bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati jkomplu jgawdu mill-jeddijiet ta' inkwilinat *stante* li jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil-liġi wkoll meta tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni.

Hekk ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et***,* deciza fil-31 ta' Jannar 2014, gie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali:

“40. ….. jekk tordna biss il-hlas ta’ danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett [bejn il-partijiet], il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta’ anti kostituzzjonalita`….. Flok ittemm stat ta’ ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu danni, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenza ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz succitat ta' **Raymond Cassar Torreggiani et** kkonfermat ukoll is-sentenza tal-ewwel Qorti fejn iddecidiet li l-intimati f'dak il-kaz, il-konjugi Tabone ma setghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158. Sabet li: "*Kieku ma ghamlitx hekk il-Qorti ma kenitx tkun timxi kif irid l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni li jghid li ligi ordinarja safejn inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ghandha tkun “bla effett*”.

Illi aktar recentement, il-Qrati hekk kif gie deciz fil-kaz **Robert Galea vs Avukat Generali** (PA (Kost) (JRM) - 7 ta' Frar 2017) fejn gie ribadit:

“Illi, min-naħa l-oħra, sejbien ta’ ksur ta’ jedd fundamentali jitlob l-għoti ta’ rimedju effettiv, kemm fil-prattika u kif ukoll fil-liġi, b’mod li l-għoti waħdu ta’ kumpens jista’ ma jitqiesx bħala rimedju tajjeb biżżejjed. F’każijiet ta’ dawn l-aħħar żmien, il-Qorti fi Strasbourg qieset li r-rimedju tat-tneħħija tal-okkupant minn post kien ir-rimedju effettiv li messu

ngħata, u li għat-tbatija li ġġarrab il-parti mneħħija jrid jagħmel tajjeb l-Istat Malti[16]*";*

"Illi, kif ingħad aktar qabel, ladarba fil-każ tallum hemm kirja li għadha fis-seħħ fiż-żmien "konvenzjonali" tagħha, il-kwestjoni tat-tneħħija mill-post tal-intimati Ganado tkun tfisser li b'dak il-kuntratt u mingħajru, il-jeddijiet pattwiti tagħhom ikunu nġabu fix-xejn. Jixraq li l-kwestjoni tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt jitqiesu għalhekk mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta".

Illi l-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 u l-Kostituzzjonali hija, li jekk din il-ligi tinkiser, kif effettivament irrizulta f'din is-sentenza, r-rimedju mahsub taht il-**Kap. 319** huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3(2) tal-istess ligi, jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi, "*safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."* Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre jekk il-Qorti tordna biss il-hlas ta' kumpens u thalli li l-ligi tkompli jkollha effett, il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli tul iz-zmien l-istat ta' ksur bil-htiega li r-rikorrenti jifthu kawza kostituzzjonali perjodikament biex jiehdu l-kumpens ghall-ksur li ser ikomplu jgarrbu jew ghall-izgumbrament tal-inkwilini. F'dan il-kuntest, id-dmir tal-qorti huwa li tara li ligi li ma tharisx dak il-bilanc tkun meqjusa nulla u bla effett. (Ara f'dan is-sens sentenza citata tal-Qorti

[16] Ara Q.E.D.B. 30.8.2016 fil-kawża fl-ismijiet **Apap Bologna vs Malta** (Applik. Nru. 46931/12) §§ 76 sa 91 (każ li jirrigwarda Ordni ta' Rekwiżizzjoni)

Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et**).

Illi l-intimati ssottomettew li huma anzjani u li m'ghandhomx mezzi biex jikru fuq is-suq hieles. Gew esebiti dokumenti li juru l-ammont li jippercepixxu f'pensjoni u din il-Qorti m'ghandhiex dubbju li b'din il-pensjoni ma jifilhux ghall-kera stmata mill-Perit Tekniku.

Madanakollu ma jinkombix fuq is-sid li jerfa' r-responsabbilita' ghall-qaghda li l-inkwilini jinsabu fiha, imma fuq l-Istat jekk mhux ukoll fuq il-familjari stretti tal-intimati tenuti responsabbli skont id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodici Civili.

Illi din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha poteri wiesgha li jinkludu l-izgumbrament tal-inkwilini li dejjem jibqalghom il-jedd li jitolbu rimedju jew kontra l-Istat, jew kontra s-sid jekk ikun hemm cirkostanzi ta' titlu li mhumiex koperti b' din is-sentenza meta ssir *res judicata.*

Hekk kien l-apprezzament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz **Apap Bologna v Malta** succitat:

"*6. The Court observes that the wording of the law is clear. Under the Constitution, in order to redress human rights violations which are protected by the provisions of the Constitution, a court of constitutional jurisdiction "may make such orders, issue such writs and give such directions as it may consider appropriate for the purpose of*

enforcing, or securing the enforcement of, any of the provisions ...” (see relevant domestic law, paragraph 28 above). The same wording is used in the European Convention Act, in connection with human rights protected by the Convention. The right to property, at issue in the present case, is covered by both texts. .....

7. Hence there is no doubt that in law, the courts of constitutional jurisdiction could annul an order and evict a tenant. Such a measure would have prevented the continuation of the violation. Nevertheless, it is clear from the case-law relied on by the domestic court and that submitted by the applicant that in situations such as those of the present case, namely where a lawful requisition has imposed an excessive burden on an applicant leading to a violation, the courts of constitutional jurisdiction, and in particular the Constitutional Court on appeal, do not take such action. Indeed, the Government have not provided one such example, despite having been requested to do so, and despite the fact that thousands of requisition orders have been in place in the past decades. It follows that, despite having the power to do so, in practice, the Constitutional Court has repeatedly failed to take the required action which would bring the violation to an end.

8. The Court observes that such an action would surely cause some distress to the tenant. Nevertheless, it would be for the Government to relocate such a tenant. It is the role of the courts of constitutional jurisdiction to provide the available remedy for convention violations, thereby

protecting the victim from a continuing violation irrespective of any Government discomfort. This is particularly so when the Government could avoid any such situations by amending the law in such a way as to provide for a reasonable amount of rent.

9. In this connection, the Court reiterates that it is not for it to interpret domestic law; nevertheless, it cannot but note the discrepancy between what appears to be the literal word of the law, and the interpretation given by the courts of constitutional jurisdiction <u>as to the possibility of awarding a higher future rent. I</u>ndeed such an order, which appears to be allowed by the Constitution and the European Convention Act, would have no bearing on the validity or otherwise of the laws in place, which affect the generality of the public. It would, however, constitute a measure vis-à-vis an individual applicant, which would provide for an end to the violation without affecting the tenant. Nonetheless, this course of action has never been taken by the courts of constitutional jurisdiction." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi din il-Qorti taqbel ma’ dawn l-osservazzjonijiet. Madanakollu l-Qorti Ewropea qatt ma marret oltre u ordnat hi stess bhala rimedju l-izgumbrament tal-inkwilin billi halliet f'idejn il-Qrati nazzjonali.

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi, din il-Qorti ser tkompli ssegwi l-linja kostanti addottata mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana.

Ghaldaqstant ser tordna li l-intimati konjugi Zammit ma jistghux jibqghu jinvokaw l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jiggustifikaw li ghandhom ikomplu jabitaw fil-fond tar-rikorrent. Dan ifisser li ma jistghux jistriehu aktar fuq il-jedd taghhom ta' kera mahluq b'effett tal-artiklu 12 tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ghal dawn il-motivi kollha din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghajr ghal dik tal-izgumbrament tal-intimati Zammit filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati *stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, salv ghall-eccezzjonijiet tal-intimati Zammit li kwalsiasi rimedju ordnat ghandu jingarr mill-Istat.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Generali u mill-intimati konjugi Zammit ghajr li r-rimedji ordnati ghandhom jingarru mill-Istat, tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Zammit u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

2. Konsegwentement tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu Flat 1, 188, *Davline,* fi Triq Franceso Buhagiar, Birkirkara, bi vjolazzjoni ta' **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** u **l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Dan stante li sabet li gie lez il-principju ta' legalita' u li ma inzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Ghaldaqstant tiddikjara ukoll li l-intimati George u Maria Assunta konjugi Zammit ma jistghux jinqdew bit-titlu ta' kera mahluqa bl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikomplu jabitaw fil-fond imsemmi.

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali hu responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni *ai termini* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, *ai termini* ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, fl-ammont ta' hamsa u tletin elf ewro (€35,000) f'kumpens pekunjarju u ta' tlett elef ewro (€3,000) f'kumpens non-pekunjarju.

5. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrent l-ammonti hekk likwidati *in linea* ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, flimkien mal-imghaxijiet legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena millum sad-data tal-hlas effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-*Ispeaker* tal-Kamra tar-Deputati kif igħid u jrid l-Art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili

L-ispejjez gudizzjarji kollha - komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Gunju 2017 - jithallsu mill-Avukat Generali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
29 ta' Novembru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
29 ta' Novembru 2018