-Proċedura dwar allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali għandha ssir b'rikors

u mhux b'rikors ġuramentat

-leġittimazzjoni passiva ta' kerrej ta' fond milqut minn kirja bi ksur tal-jedd fundamentali tal-proprjeta

-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-1Art. tal-1 Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-1 Skeda ta' Kap 319) permezz

tal-Att XXIII tal-1979 li ħoloq kirja egħluq it-terminu ta' ċens li jagħlaq

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 ta' Lulju, 2019

Rikors Nru. 132/18 GM

J&C Properties Limited (C- 29114)

vs

Avukat Ġenerali

Romina Attard Palmier (KI 0296378 M) u Emanuel Attard (KI 0007776M)

Il-Qorti,

TALBIET U EĊĊEZZJONIJIET

Rat ir-**Rikors Ġuramentat tas-soċjeta` rikorrenti** li permezz tiegħu, wara li esponiet:-

(1) Illi b' kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tal-24 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien li kopja tiegħu huwa hawn anness u mmarkat bħala Dokument A, is-soċjeta` rikorrenti kienet ikkonċediet b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena b'effett mit-30 ta' Mejju 1986lil Joseph Palmier (K.I. 177334M), il-fond numru 18, St. Joseph High Road, Hamrun, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm100 dekorribbli mit-30 ta' Mejju 1986 u pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

(2) Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fid-29 ta' Mejju 2007 u fil-frattemp kien miet Joseph Palmier, iżda l-intimata Romina Attard Palmier li kienet tgħix miegħu kellha d-dritt tibqa' fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u dan peress li l-intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u dan taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni li tiżdied darba kull ħmistax-il sena iżda qatt iktar mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

(3) Illi għalhekk meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika surreferita fid-29 ta' Mejju 2007, missier Romina Attard Palmier u cioe` Joseph Palmier kien għadu haj u l-intimati Attard u Attard Palmier kienu jgħixu miegħu u baqgħu jgħixu fil-fond u dan b'żieda fil-kera ammontanti għal Lm167.62c fis-sena pagabbli kull

tlett xhur bil-quddiem mit-30 ta' Mejju 2007 a tenur tal-Artikolu 12(2) (b)(i) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta.

(4) Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2013, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin biex b'hekk il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 saret Lm193.13c ekwivalenti għal €449.86c fis-sena u kellha tiġi awmentata fl-1 ta' Jannar 2016 għal €459.14c fis-sena, u suppost terġa togħla fl-1 ta' Jannar 2019.

(5) Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument B" hawn anness.

(6) Illi s-soċjeta` rikorrenti kienet akkwistat l-fond in kwistjoni mingħand Helen Camilleri u ohrajn in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tat-30 ta' Gunju 1982, li kopja tiegħu huwa hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C".

(7) Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument B surreferit huwa kien soġġett għar-rekwizizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-konsulent legali tas-soċjeta rikorrenti kien ta' parir sabiex il-fond de quo jingħata b'konċessjoni emfitewtika temporanja lill-intimati antekawza tal-intimati Attard u Attard Palmier biex b'hekk id-disposiżżjonijiet tar-*Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944* ma jkunux japplikaw.

(8) Illi kieku s-soċjeta` rikorrenti kriet il-fond lill-antekawża tal-intimati Attard u Attard Palmier, kien japplika l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn stante li l-kumpens li s-soċjeta` attriċi setgħet tirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 *oltre* li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni.

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

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

(11) Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta` tagħha, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġiet assoġġettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A surreferit.

(12) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha, mingħajr ma ġie mogħti lilha kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn r-rikorrenti u Joseph Palmier, missier l-intimata Attard Palmier, liema kuntratt minkejja li sar wara d-dħul *in vigore* tal-Att XXIII ta' l-1979 effettivament kien *Hobson's choice* u l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

(13) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fid-29 ta' Mejju 2007 u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

(14) Illi skond stima tal-Perit Joseph Cassar datata 17 ta' Diċembru 2018, il-valur tal-fond in kwistjoni huwa ta' €150,000 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument D.

(15) Illi minħabba l-impossibilita` tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta` tagħhom id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII qiegħed jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta`, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

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

(17) Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien ser jkompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta` splodew l'fuq, jużurpalha id-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta` mhux skond il-ftehim milħuq u jagħti dritt għat-tiġdid tal-kirja lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera rriżorju mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma ħolqitx bilanċ tar-rekwizit tal-prinċipju ta' proporzjonalita`.

(18) Illi principju massimu li għandu jigi segwit, hu li l-individwu m'għandux jigi assoġġettat għal leġiżlazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta`

tiegħu kif ġara f'dan il-każ – *vide* **Sporrong and Lonroth vs. Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs. Romania** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy,** deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

(19) Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.

(20) Illi għalhekk is-soċjeta` rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta` tagħha minħabba l-leġiżlazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mid-29 ta' Mejju 2007 – Vide **Kingsley vs. The United Kingdom** (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; **Runkee and White vs. The United Kingdom** - Nos.42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; **Akkus vs. Turkey** – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; **Romanchenko vs. Ukraine** – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; **Prodan vs. Moldova** – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); **Ghigo vs. Malta** – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u **Zammit and Attard Cassar vs MALTA** deċiża fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(21) Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs Avukat Generali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 37 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu

kunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta` tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.

(22) Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA** no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u ċjoe` tal-fond 2 ġja` 17 Shepherd Street, Rabat minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

(23) Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

(24) Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fl-ismijiet **Franco Buttigieg and others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih *supra* jgħodd wkoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjez legali lir-rikorrenti biex b'hekk ħadu just satisfaction.

(25) Illi l-kawża odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Attard u Attard Palmier u jirrenduha mpossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom.

2. Konsegwentement Tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha ossia 18, St. Joseph High Road, Hamrun, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Dicembru 2018 (4507/2018);

Rat ir-**Risposta tal-Avukat Generali** li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tas-soċjeta` rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddiem tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII ta` l-1979 jilledi d-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319.

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

3. Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li fuqu qegħdin jibbażaw l-azzjoni odjerna;

4. Illi qed jiġi umilment rilevat illi l-Att XXIII tal-1979, li bih ġie ntrodott l-artikolu 12 tal-Kap 158, jikkostitwixxi liġi *ad hoc* li l-iskop indiskuss tagħha kien illi fl-interess ġenerali jiżgura akkomodazzjoni għal diversi persuni li effettivament kienu ser jiġu żgumbrati minn djarhom, fi skala pjutost konsiderevoli. Dan ifisser li tali artikolu tal-liġi ma jikkostitwix teħid forzuz tal-proprjeta` jew teħid obligatorju iżda kontroll ta’ użu ta’ proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja. Illi sabiex wieħed jitkellem fuq teħid sforzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta`, meta fil-każ odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, liema sitwazzjoni kienet inħolqot sussegwentement għal interpretazzjonjiet tal-Qrati Maltin għal Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, mingħajr pero` ma ppreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti *qua* proprjetarji tal-fond *de quo*;

5. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta` ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f`każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` u mhux iċaħħdu lis-sid mill-proprjeta`. Tali

diskrezzjoni m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli;

6. Illi *inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq. Il-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta` "Amato Gauci v. Malta" rrikonoxxiet li "*State control over level of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*". Illi l-awment tal-kera kif kontemplat taħt l-artikolu 12 jilħaq il-bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat għaldaqstant mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci v. Avukat Ġenerali et, Rik. Nru. 37/01FS, deċiża fis-26 ta' Mejju 2006);

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija nferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta` miżuri soċjali;

8. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċjoe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

10. Illi jiġi enfasizatt li fil-każijiet **Amato Gauci v. Malta**, **Saliba v. Malta** u **Għigo v. Malta** il-Qorti Ewropeja kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f`dawk il-każijiet u f`dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Id-deċiżjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f`dawk il-każijiet partikolari.

11. Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Rat ir-Risposta ta' **Romina Attard Palmier u Emanuel Attard** li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-esponenti ġew notifikati b'rikors ġuramentat tar-rikorrenti, pero` mhux qed jintavolaw risposta ġuramentata u qed jintavolaw mera risposta għas-sempliċi fatt stante li proċeduri simili ta' indoli kostituzzjonali jiġu promossi b' sempliċi rikors mingħajr solennita`;

2. Illi, in linea preliminari jingħad li l-esponenti mhijiex il-leġittima kontradittur; u *semai* missha ġiet iċċitata in kawża sempliċiment għal kull interess li jista' jkolla *stante* li fi kwistjonijiet simili ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi;

3. Illi in oltre dil-qorti għandha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha peress li hemm rimedju ordinaarju. Għandu jingħad li s-soċjeta` attriċi m' utilizzatx ruħha minn dak provdut fid-dispożżizjoni tal-artikolu 12B (2) ta' Kapitolu 158 - Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, fejn il-kera trid togħla b'2% tal-valur kummerċjali tas-sid;

4. Illi għalhekk, *semmai*, jekk ir-rikorrent irid jikkontesta anka dan l- ordinament ġuridiku ġdid, missu ntavolta kawża sabiex jattakka l-validita` *o meno* ta' din l-istess liġi;

5. Illi, fil-meritu jingħad li l-esponent qatt ma jista' jivvinta l-leżjonijiet minnu pretiżi *stante* li l-kuntratt t'emfitewsi indiżamina ġie redatt fid-29 ta' Mejju 2017 (*recte:* 24 t'April 1986), u allura wara l-1979, u għalhekk l-istess attur kien ben konxju ta' l-istat tad-dritt f'dak il-perjodu u dan il-prinċipju illum huwa ormai palesi fil-ġurisprudenza nostrali, ara per eżempju s-sentenza: Rikors nru. 09/10;

IL-FATTI

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti huma rrakkontati tajjeb ħafna fir-rikors promotur u mhumiex ikkontestati. Fil-qosor, żvolġew kif ġej:

30.06.1982: Ir-rikorrent xtrat il-fond mingħand Helen Camilleri u oħrajn.

24.04.1986: Ir-rikorrenti ikkonċediet il-fond b'ċens temporanju għal 21 sena lil Joseph Palmier. Iċ-ċens kien ta' LM100 fis-sena.

29.05.2007: Skada ċ-ċens. Bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, Palmier kompla jokkupa l-fond b'titlu ta' kera fl-ammont ta' LM167.62c (€390.45) fis-sena b'żieda kull 15-il sena skont l-inflazzjoni iżda qatt iktar mid-doppju. Palmier miet. Billi l-konvenuta kienet tgħix miegħu baqgħet fil-fond.

01.01.2013: Skont Att X tal-2009, il-kera saret LM193.13 (€449.86) u togħla kull 3 snin.

01.01.2016: Il-kera għoliet għal €459.14 fis-sena

IL-FORMA TAL-ATT PROMOTUR

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom – li iktar milli eċċezzjoni hija osservazzjoni – l-intimati Attard jissottomettu li billi si tratta ta' proċedura "kostituzzjonali", l-att promotur kellu jkun b'sempliċi rikors u mhux permezz ta' Rikors Guramentat. Dan huwa minnu. Ġja` fl-Avviż Legali 48 tal-1964, kien stipulat li l-proċeduri quddiem din il-Qorti skont l-Art.47(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta "**għandhom isiru b'rikors**". Illum, skont l-Avviż Legali 279 tat-2008, kif emendat bl-Avviż Legali 333 tal-2008, Regolament Numru 2, proċediment skont l-Art. 46(1) u 95(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew skont l-Art. 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja "**għandhom jinbdew permezz ta' rikors**". Imbagħad Regolament 3 jissokta jippreċiża x'għandu jkun fih rikors bħal dan. Artiklu 164 tal-Kap 12 jispeċifika l-każijiet li fihom rikors promotur fi proċediment kontenzjuż quddiem xi waħda mill-Qrati jkun null. Il-liġi tagħna, bħal ħafna oħrajn, tistabbilixxi regoli ġenerali dwar in-nullita` (Ara Art. 789 Kap 12) fosthom "jekk in-nullita` hija ddikjarata mil-liġi espressament" (Art. 789(1)(a) ibid.) iżda l-Kodiċi ta' Proċedura tagħna rarament – kuntrarjament, ngħidu aħna, għall-Kodiċi ta' Ginevra tal-1819 - jimponi espressament is-sanzjoni tan-nullita` f'każijiet partikolari;

Illi l-Art. 164(1) huwa wieħed minn dawn il-każijiet rari. Jistipula li jkun hemm nullita` jekk kawża li jmissha tiġi ppreżentata b'rikors ġuramentat jew b'rikors ta' appell tinġieb permezz ta' xi att ġudizzjarju ieħor. Imma (kważi) viċi-versa, Art. 164(2) jistipula li m'hemmx nullita` jekk kawża li jmissha tinġieb b'rikors minflok tinġieb b'rikors ġuramentat – salv li kull żieda li ssir fl-ispejjeż titħallas mill-attur. L-Art 164(2), fit-tieni proviso tiegħu, jestendi l-effetti tal-Art. 164(2) għal meta skont xi liġi li ma tkunx il-Kap 12, il-proċediment għandu jkun b'rikors. Fil-każ preżenti, għalhekk, ir-rikors ġuramentat ippreżentat mir-

rikorrenti, filwaqt li huwa għal kollox barra minn loku fi proċedura ta' natura "kostituzzjonali", mhuwiex null – salv kif tgħid il-liġi suċċitata li r-rikorrenti jbatu l-ispejjeż żejda li ħolqu u għalhekk il-Qorti sejra tagħmel provediment fir-rigward;

LEĠITTIMAZZJONI PASSIVA TAL-INTIMATI ATTARD

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti Attard eċċepew li mhumiex leġittimi kontraditturi billi huwa biss l-Istat li jwieġeb fi proċediment kostituzzjonali. *Semmai* setgħu jiġu ċċitati sempliċiment għal kull interess li jista' jkollhom. Huwa minnu li t-talbiet għal rimedju minħabba ksur ta' jeddijiet fundamentali jistgħu jiġu ndirizzati biss kontra l-Istat. Żgur li l-intimati Attard, bħala ċittadini ordinarji u privati, ma jistgħux jinstabu li kisru xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

Illi twieġeb għal dan il-kweżit is-sentenza ta' din il-Qorti, ippreseduta mill-Onorevoli Mħallef Joseph R. Micallef in re: **Ian Peter Ellis v Avukat Generali** (30.11.2006):

"Illi l-Qorti tqis li l-kwestjoni ta' min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fondamentali tintrabat sewwa mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata. Ilu żmien li l-Qrati tagħna għarfu din ir-rejalta' u għalhekk sawru d-distinzjonijiet meħtieġa applikabbli għall-biċċa l-kbira mill-każijiet. Għalhekk, illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntraditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali. Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan- nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xiħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew

konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti[1]. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni";

Illi r-rikorrenti qed titlob kumpens minħabba ksur ta' jedd fundamentali u dan ma jeffettwax lill-intimati Attard għaliex il-kumpens mhux qiegħed jintalab mingħandhom. B'danakollu, r-rikorrenti qiegħdha titlob ukoll li jiġi ddikjarat li l-liġi qiegħdha tagħmilielha impossibbli li tieħu l-pussess lura tal-fond mikri lill-intimati Attard, li dan jiksrilha d-drittijiet fundamentali tagħha, u sabiex il-Qorti tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa. Rimedji li, jekk jingħataw, jistgħu jeffettwaw il-kirja tagħhom. Fost dawn ir-rimedji jista' jkun hemm provvediment li l-intimati ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Art. 12 tal-Kap 158 u dan jista' jeffettwa l-pożizzjoni tal-intimati. Għalhekk filwaqt li l-Qorti taqbel li l-intimati m'għandhomx iwieġbu għall-"inkostituzzjonalita" tal-liġi msemmija, u lanqas għall-ispejjeż tal-kawża, mill-banda l-oħra dawn il-proċeduri bilfors jeffettwawhom billi huma parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-"kostituzzjonalita`" tagħha qiegħdha tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħhom f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Inċidentalment hekk ġie deċiż fis-sentenza **Rose Borg v Avukat Generali**[2] ippreseduta mill-Onor. Imħallef Lorraine Schembri Orland, issa maħtura Mħallef fil-Qorti tal-Jeddijiet Fundamentali ta' Strasburgu, li l-fattispeċje u l-punti legali jixbħu ħafna lil, anzi huma kważi identitiċi għal, dawk f'din il-kawża. Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda;

[1] Kost. **7.12.1990** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Onor. Prim Ministru et*** (Kollez. Vol: **LXXIV.i.261**); u Kost. **6.8.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Mary Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et***

[2] Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 25.02.2016 u maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11.07.2016

DISPONIBILITA` TA' RIMEDJU ORDINARJU

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Attard jissottometu li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B(2) Kap 158) fejn il-kera trid togħla bi 2% tal-valur kumerċjali tas-sid (recte: sit). Dan l-Artiklu ġie miżjud permezz tal-Att XXVII.2018.4. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dan l-artiklu jipprova joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Din il-Qorti iżda mhix sejra tidħol fil-mertu ta' dan il-provvediment billi (forsi proprju biex tevita l-possibbli effetti ta' dan il-provvediment) f'paragrafu 25 tal-att promotur, ir-rikorrenti tiddikjara espressament "illi l-kawża odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017". Dan lanqas għandu jfisser li l-liġi l-ġdida tabilfors hija rrilevanti għall-każ preżenti; għax jista' jagħti l-każ li b'effett tagħha m'għadx hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan jista' jkollu effett fuq it-tip ta' rimedju li tista' tagħti l-Qorti f'każ li tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. B'danakollu, xorta jista' jekk ikun il-każ jibqa' l-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti għal diversi snin sal-aħħar tas-sena 2017, għaliex s'intendi kwalunkwe żieda fil-kera li tista' tingħata, anke jekk ġusta u ekwilibrata, mhix sejra tkun retroattiva. Għalhekk, u biss fis-sens fuq spjegat, il-possibbli disponibilita` ta' rimedju taħt id-disposizzjoni tal-liġi fuq imsemmija introdotta fil-2018 imur lil hinn mill-parametri posti mir-rikorrenti permezz tal-att promotur tagħha. It-tielet eċċezzjoni tal-intimati Attard għalhekk sejra wkoll tiġi miċħuda;

L-intimati, permezz tar-raba' eċċezzjoni, isostnu li jekk ir-rikorrenti sejra tikkontesta l-validita` tal-imsemmija liġi ġdida, messha fetħet kawża biex tattakkaha. Dan iżda mhux il-każ, għar-raġunijiet fuq esposti fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni. Ir-raba' eċċezzjoni għalhekk hija wkoll mingħajr bażi legali;

IR-RIKORRENTI KIENET TAF GĦALXIEX DIEĦLA

Illi permezz tal-ħames eċċezzjoni, l-intimati Attard jissottomettu li l-kuntratt ta' ċens in kwistjoni sar fil-2017 u allura wara l-1979 meta ġiet introdotta l-liġi in kwistjoni. Fil-fatt il-kuntratt sar fl-24 t'April 1986. Data li xorta waħda ġiet wara l-1979. Ir-rikorrenti twieġeb għal dan billi tisħaq li l-fond ma kienx iddekontrollat u għalhekk kien hemm il-periklu li jekk il-fond ma jingħatax b'ċens, kien jiġi rrekwiżizzjonat u għalhekk hija kellha għażla bejn li tidħol f'dan il-periklu inkella tidħol taħt ir-reġim tal-liġi tal-1979 – għażla, fil-fehma tar-rikorrenti, irriżorja u għalhekk sewwa sejħitilha "*Hobson's choice*". Il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-fehma tar-rikorrenti. Huwa fatt notorju li dak iż-żmien ir-rekwiżizzjoni ta' proprjeta` mill-Gvern ma kinitx xi fantasija jew possibilita` remota anzi kienet parti mill-ħajja ta' kull sid ta' proprjeta` immobiljari, u kienet tfisser li l-proprjeta` tiġi okkupata minn terzi għal żmien indefinit u b'kumpens irriżorju mill-Gvern.

IMPOST KERA ĦAFNA IBXEX MILL-VALUR LOKATIZZJU

Ikkunsidrat:

Illi skont stima magħmula minn Perit imqabbad *ex parte* mir-rikorrenti, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond fis-17.12.2018 kien ta' €150,000 (fol 25). Skont il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, li rrelata fis-16 t'April 2019, il-fond jiswa €320,000, u l-valur lokatizju kien €4,590 fit-2007; €6,300 fit-2012, u €9,800 fit-2017 (fol 318);

Illi jirriżulta li fit-2007, meta skada ċ-ċens, is-sidien bdew jirċievu kera ta' LM167.62c (€390.45) meta l-valur lokatizzju fis-suq kien €4,590; fit-2013, kienu jirċievu €449.86 meta l-valur lokatizzju kien €6,300 fit-2012; fit-2016 irċevew €459.14 fis-sena meta l-valur tal-kirja kien €9,800 fit-2017. Għalhekk jirriżulta

li kienu jirċievu, tul is-snin imsemmija kienu jirċievu rispettivament persentaġġ ta' 8.5%; 7.14% u 4.68% rispettivament;

Illi l-Qorti hija rinfaċċjata b'żewġ stejjem ta' periti arkitetti bogħod ħafna minn xulxin; b'wieħed (l-espert tal-Qorti) jistma' l-fond iktar mid-doppju tal-perit *ex parte*; anke jekk l-istima hija datata sena wara. X'aktarx li l-valur kummerċjali tal-fond *de quo* huwa x'imkien fin-nofs bejn iż-żewġ valutazzjonijiet. Fi kwalunkwe każ, anke jekk tittieħed l-istima konservattiva, xorta waħda l-kera mħallas m'huwiex iktar minn madwar 20% tal-valur lokatizzju kummerċjali;

Illi l-Avukat Generali fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tiegħu, tajjeb jiċċita s-sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu **Hutten-Czapska v. Il-Polonja**[3] li stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien

Dwar il-legalita` m'hemmx dubbju billi l-miżura in kwistjoni ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubbju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom. Dwar il-proporzjonalita` huwa minnu li l-Istat għandu marġini wiesa ħafna ta' diskrezzjoni fil-kontroll tal-kirjiet[4] kif ukoll li l-proporzjonalita` m'għandhiex tkun ikkalkulata biss fuq il-valur kummerċjali tal-kirja. Huwa minnu wkoll li s-

---

[3] 19.06.2006

[4] il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ ta' James v. Ir- Renju Unit (21 ta' Frar 1985):

sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu ma jistabbilixxu l-ebda prinċipju universali u kull każ irid jittieħed fuq il-fattispeċje partikolari tiegħu:

"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 disproportionate and excessive burden."[5]).

Illi kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali: "(Il-)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-'realtà ekonomika"[6];

XORTA TA' KUMPENS U KWANTIFIKAZZJONI TIEGĦU

Illi huwa assodat li ir-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx ir-rimbors tal-valur sħiħ fuq is-suq lis-sid. B'danakollu, l-Qorti għandha tqis diversi fatturi bħat-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni, il-grad ta' sproporzjon bejn dak li rċevew ir-rikorrenti u dak li setgħu jaqilgħu mis-suq ħieles; l-għan soċjali tal-miżura kif ukoll id-danni materjali li batew ir-rikorrenti[7]. Applikati dawn il-kriterji għall-każ preżenti, din il-Qorti sejra tillikwida d-danni fis-somma ta' €15,000.

DECIDE:

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

---

[5] Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et - Q.K. 26 ta' Mejju 2006. Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta' l-Artijiet -Q.K. 19 ta' Ottubru 2011

[6] fil-kawza Dr Cedric Mifsud nomine vs l-Avukat Generali (33/2010/1)

[7] Cassar Torreggiani v Avukat Generali 31.01.2014 Prim'Awla

(1) tiċħad it-tieni, it-tielet, ir-raba’ u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimati Attard

(2) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat Generali

(3) fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Bini (Kap. 158) qegħdha tagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Romina Attard Palmier u Emmanuel Attard tal-fond Nru 18, Saint Joseph High Road Hamrun, b’rata irriżorja ta’ kera u b’hekk qegħdin jiġu miksurin id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal- Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

(4) L-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hu bla effett safejt jolqot ir-rikorrenti f’din il-kawża u għaldaqstant tiddikjara li l-intimati Romina Attard Palmier u Emmanuel Attard m'għandhomx jedd jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b’kirja li giet mahluqa permezz ta’ dak il-provvediment.

(5) L-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 talli dawn ma ħolqux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, billi li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

(6) Tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea fis-somma ta’ ħmistax-il elf Euro (€15,000).

(7) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat.

Bl-ispejjeż, magħdudin dawk tal-ittra uffiċjali tal-10 ta' Awwissu, 2018, għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat Ġenerali, wara li jitnaqqsu l-ispejjeż żejda li rriżultaw minħabba li r-rikorrenti għażlet il-proċedura tar-rikors

ġuramentat minflok dik tas-sempliċi rikors, liema spejjeż għandha tħallashom kollha r-rikorrenti;

Tordna lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artiolu 242(1) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in gudikat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA