QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 30 ta' Ottubru 2019

Numru 14

Rikors Nru. 9/2019

Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said
vs
Avukat Generali,
Joseph Cauchi u Jane Cauchi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-24 ta' Jannar 2019 li jghid hekk:

(1) Illi b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tas-7 ta' April 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut hawn anness u mmarkat bhala Dokument A l-antekawza tar-rikorrenti Reverendu Dun Guzepp Frendo, kien ikkonceda b'titolu ta' sub-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 21 sena li jibdew jghaddu mill-24 ta' Mejju 1990 lil Joseph Cauchi il-fond ossia Balmaha, 27, Triq it-Tabib J. Zammit, Hal Balzan, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm76 fis-sena pagabbli mill-24 ta' Mejju 1990 kull tlett xhur bil-quddiem.

(2) Illi Dun Guzepp Frendo miet fil-21 ta' Frar 2002 skont certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala Dokument D u l-Wirt tieghu ddevolva skont tlett testmenti lkoll fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-16 ta' Frar 1996, 21 ta' Frar 1997 u 17 ta' Dicembru 2001, hawn annessi u mmarkati bhala Dokumenti E, F, G u skont certifikati ta' testmenti hawn annessi u mmarkati bhala Dokumenti H u I minn fejn jirrizulta illi l-fond imsemmi intiret mill-llum mejta Tabiba Dottoressa Anna Maria Said, li mietet fit-12 ta' Frar 2008 skont certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala Dokument J u li skont certifikati ta' testmenti Dokumenti K u L hawn annessi hija mietet ab intestato.

(3) Illi l-wirt ta' Dun Guzepp Frendo gie dikjarat causa mortis mid-Tabiba Dottoressa Anna Maria Said u ohrajn b'kuntratt tas-27 ta' April 2007 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela skont Dokument M hawn anness.

(4) Illi l-wirt tal-imsemmija Tabiba Dottoressa Anna Maria Said ddevolva fuq ommha u missierha in kwantu ghal nofs indiviz, ossia Antonio u Rosaria Sive Lucy Said, u ulied huha li ppremorieha Alfred Said, cioe l-minuri Matthew u Avukat Dottor Iana Said u sussegwentement l-wirt tal-imsemmija Dottoressa Anna Maria Said gie dikjarat causa mortis skont kuntratt tas-26 ta' Awwissu 2008 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela hawn anness u mmarkat bhala Dokument N.

(5) Illi Antonio Said miet fl-14 ta' Gunju 2010 skont certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala Dokument O, u skond certifikati ta' testmenti Dokumenti P u Q hawn annessi, il-wirt tieghu ddevolva fuq martu Maria Rosaria Sive Lucy Said skont l-ahhar testment tieghu Dokument R hawn anness tat-3 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

(6) Illi b'dikjarazzjoni causa tad-9 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg hawn anness u mmarkat bhala Dokument S, Maria Rosaria Said iddikjarat causa mortis il-wirt tal-mejjet zewgha Antonio Said, fosthom sehemha indiviz mill-proprjeta in kwistjoni.

(7) Illi fl-istess gurnata, b'kuntratt tad-9 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, Dokument T hawn anness, l-imsemmija Maria Rosaria Said iddonat lin-neputijiet taghha l-ahwa rikorrenti Said sehemha indiviz mill-fond in kwistjoni, biex b'hekk il-fond in kwistjoni llum huwa proprjeta assoluta tal-ahwa atturi odjerni in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed.

(8) Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fl-24 ta' Mejju 2011 izda l-intimati Cauchi xorta baqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u mill-25 ta' Mejju 2011 huma bdew ihallsu kera ta' €315.83c fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem, ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u liema kera giet awmentata mill-25 ta' Mejju 2013 ai termini tal-Att X tal-2009 ghal €327.94c fis-sena u regghet oghliet fil-25 ta' Mejju 2016 ghal €334.70 u tibqa' hekk toghla kull tlett snin sussegwenti ai termini tal-Att X tal-2009.

(9) Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument U hawn anness.

(10) Illi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-24 ta' Mejju 2011 l-intimata Cauchi baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu cittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja taghhom, u din il-fakolta inghatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju.

(11) Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII taI-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument U surreferit kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulent legali tal-antekawza tar-rikorrent kien ta parir lill-antekawza tar-rikorrenti biex jaghti b'koncessjoni enfitewtika

temporanja l-fond imsemmi lil Joseph Cauchi et ghax b'hekk biss kien jostra d-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance' 1944 biex dawn ma jkunux japplikaw,

(12) Illi kieku l-antekavza tar-rikorrenti kera il-fond lil Joseph Cauchi, kien japplika fair rent li ma kien fair rent xejn l-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.

(13) Illi l-antekawza tar-rikorrenti ried jipprotegi l-proprjeta tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni.

(14) Illi bid-dhul fis-sehh taI-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond 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 lintimati Cauchi li kienu cittadini Maltija u kienu juzaw iI-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

(15) Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessatati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u intilef il-bilanc bejn l-interessi taI-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja, Dokument A.

(16) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess taI-istess fond, minkeja l-kuntratti ta' koncessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimati Cauchi u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu enfitewtiku temporanju.

(17) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju taI-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-24 ta' Meju 2011 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 li jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(18) Illi minhabba l-impossibilita tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta taghhom id-disposizzjonijiet taI-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjeta, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

(19) Illi huwa ghalhekk huma u l-antekawza minnhom gew pprivati mill-proprjeta taghhom stante illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, iI-principju tal-legalita jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom — 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 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

(20) Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'legislazzjoni taI-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi ligi li juzurpalu id-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 irrizorja 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.

(21) Illi l-principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu ma 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.

(22) Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur tal-Atikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti.

(23) Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-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' Meju, 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 2004-111 (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 3112705, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(24) 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 enfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass taz-zmien. Isegwi ghalhekk illi l-atturi 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 ma ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

(25) Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Atikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-

Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom u cioe tal-fond 2 gja 17 Shepherd Street, Rabat minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

(26) Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 Jannar 2018.

(27) Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others v Malta deciza fil-11 ta' Dicembru 2018, gie deciz wkoll illi l-koncessjonijiet enfitewtici temporanji maghmula sussegwenti ghad dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 ossia wara l-21 ta' Gunju 1979, huma wkoll lezivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti ghandhom jircievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju ghal tali lezjoni.

(28) Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 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 ma ghandhiex:
1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Adikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cauchi u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom Balmaha, 27, Triq it-Tabib J. Zammit, Hal Balzan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi 1-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti inkluz sabiex jigi dikjarat illi l-Att XXVII tal-2018 huwa leziv in konfront tal-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali li tghid hekk:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jridu jiddeciedu kif ser jistradaw il-kawza jekk hux skont il-prctediment b'rikors guramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jew ai termini tarRegolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Procedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;

2. Illi r-rikorrenti ghandhom igibu prova tara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward ghandhom ukoll jindikaw id-data preciza ta' meta saru sidien tal-fond ghaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom jista' jigi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien il-fond mertu ta' dan il-kaz u mhux qabel;

3. Illi l-esponent jixtieq jigbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li nhar is-7 ta' April 1990, l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal 21 sena il-fond Balmaha, 27, Triq it-Tabib J. Zammit, Hal Balzan. Issa l-ligi li r-rikorrenti qed jattakkaw dahlet fis-sehh permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jishqu li bhala rizultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom ghaliex il-ligi kienet cara daqs il-kristall dwar x'kien ser jigri f'gheluq ic-cens, izda l-antekawza tar-rikorrenti xorta wahda ghazel li jidhol f'dan il-kuntratt ta' ghoti ta' proprjetà b'cens temporanju. Kwindi ma gie mpost xejn fuq ir-rikorrenti (Ara f'dan is-sens: Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et deciza fid-19 ta' Jannar 2010, Qorti Kostituzzjonali; Franco Buttigieg et vs Avukat Generali et deciza fis-6 ta' Frar 2015, Qorti Kostituzzjonali);

4. Illi b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ghandhom rimedji ordinarji xierqa a disposizzjoni taghhom, liema rimedji ma gewx utilizzati u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha u dan skont l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja u fid-dawl ta' sensiela ta' sentenzi li gew decizi ai termini ta' dawn l-artikoli fosthom: Maria sive Marthese Attard et vs. Policy Manager tal-Malta Shipyards et deciza fit-30 ta' Settembru 2010 u aktar tard ikkonfermata fl-appell fil-11 ta' April 2011 u dik tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Tereza Camilleri vs. Registratur taz-Zwigijiet maqtugha fis-6 ta' April 2009;

5. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

6. Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeccepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzz tal-proprjetà. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat ha mizura li tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li

jibqghu mpregudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruhu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ghandu jigi michud;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

8. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li zgur ma hux il-kaz ghaliex hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna. Qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' koncessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati Cauchi kienu jigu zgumbrati mill-fond in kwistjoni;

9. Illi kienet dik ir-raguni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntizi sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-Att zgur ma jistax jigi kklassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dan l-Att m'ghandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

10. Illi l-Istat ghamel riforma fil-ligijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma gabet aktar rilassament ta' tali ligijiet favur is-sid u assigurat li l-interess generali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinholoq aktar bilanc bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bhala s-sid tal-fond in kwistjoni ghandu d-dritt li jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

11. Illi f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.";

12. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar;

13. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas

socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

14. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jigu ppregudikati minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rrimedjat bl-izgumbrament tal-intimati. Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimità tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

15. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

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

17. Illi peress li l-kawza odjerna qed tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018, kwalunkwe stima moghtija minn perit ghandha tkun kalkolata sa dik id-data;

18. Illi jigi enfasizzat ukoll li fil-kazijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f'dawk il-kazijiet u f'dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Isegwi ghalhekk li dawn id-decizjonijiet u d-decizjonijiet l-ohra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawzi partikolari - inter partes;

19. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ta' Joseph Cauchi et li tghid hekk:

1. Illi, in linea preliminari, din l-Onorabbli Qorti ghandha, a tenur tal-Art. 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setghat taghha tenendo kont li hemm rimedji ordinarji disponibbli ghar-Rikorrenti;

2. Illi, preliminarjament ukoll, ma jistax ir-Rikorrenti bir-rispett kollu jitrattaw il-ligi 'a la carte' u jaghzlu li jaghmlu kawza minghajr ma jaghtu kaz dak li sehh bl-entratata 'in vigore' tal-Att Numru XXVII tas-sena 2018. Il-kawza infethet wara u l-Qorti ghalhekk ghandha tara l-Kap. 158 bhala wiehed shih u mhux disposizzjoni wahda, kif ukoll ghandha tindaga r-regim attwali u mhux xi kaz storiku. Ghalhekk dak li qed jitolbu r-Rikorrenti huwa fl-ewwel lok proceduralment irritu u null. Fit-tieni lok, illum is-Sidien

ghandhom rimedji u per konsegwenza dak li qed isostnu fir-Rikors taghhom ir-Rikorrenti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-Intimati ghandhom titolu validu fil-ligi ta' lokazzjoni bis-sahha tal-ligi li sa Ilum ghadha fis-sehh;

4. Illi fil-mument tal-konverzjoni 'ope legis' tat-titolu tal-Intimati, l-istess Rikorrenti jew l-aventi causa taghhom qua sidien irrikonoxxew lill-Intimati bhala Inkwilini tant li accettaw il-kera min ghandhom u baqghu jwettqu dan sa ricenti. Ghalhekk ma jistghux issa f'daqqa wahda u ghaliex hekk konvenjenti ghalihom, jghidu li l-kondizzjonijiet ta' din il-kirja mhumiex gusti meta hija zgur li ta' lanqas akwexxew ghalihom;

5. Illi certament li l-Istat igawdi d-diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta' htigjiet socjali tal-pajjiz u tal-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati htigjijiet socjali, filwaqt li jzommu bilanc bejn l-interessi tal-Inkwilini (f'dan il-kaz zewg persuni anzjani) li certament ma ghandhomx fejn imorru jirrisjedu u b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti, u l-interessi patrimonjali tas-sidien;

6. Illi, subordinament u minghajr hsara ghas-suespost, dwar l-ilment marbut ma' l-isproporzjon fil-kera, jissokta jinghad, li bil-migja tal-Artikolu 39(4A) tal Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqax joghla biss kull hmistax-il sena skont l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, izda kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk isegwi li l-kera mhix daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur tal-fond in kwistjoni u meta wiehed iqis li hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma hawn f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

7. Illi maghdud ma' dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalita wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet mhijiex perpetwa;

8. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-Rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita ml'hiex gustifikata ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospetta mir-Rikorrenti wkoll mhijiex misthoqqa;

9. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Ghaldaqstant it-talbiet tar-Rikorrenti ghandhom jigu michuda a spejjez esklussivament taghha.

Daqstant l-Intimati ghandhom l-unur li jwiegbu lil din l-Onorabbli Qorti u jhallu ghall-gudizzju savju u superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Mathew Said xehed dwar kif il-post in kwistjoni gie ghandu u ghand ohtu. Il-post kien inghata lill-intimati Cauchi fin-1990 b'subcens ta' Lm76 fis-sena pagabbili kull tlett xhur bil-quddiem mill-24 ta' Mejju 1990. Illi fid- 9 ta' Lulju 2010 il-post in kwistjoni sar proprjeta assoluta taghhom. Il-koncessjoni emfitewtika ghalqet fil-24 ta' Mejju 2011 izda l-intimati Cauchi baqghu jghixu fil-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u qed ihallsu kera skond dik il-ligi. Mill- 2011 bdew iuhallsu €315.83c fis-sena; mill-2013 hallsu €327.94c fis-sena u mill-2016 hallsu €334.70c fis-sena. Fil-2019 huma pprocedew quddiem il-Bord tal-Kera biex jiehdu l-kera gusta b'riserva ghall-azzjoni kostituzzjonali ohra biex jigi dikjarat illi l-Att XXVII tal-2018 huwa leziv fil-konfront taghhom. Il-fond ma kienx dekontrollat. Il-fond kien inghata b'koncessjoni emfitewtika biex ma japplikax ir-Rent Restricion Ordinance u biex il-fond ma jkunx suggett ghall-rekwizzizzjoni u jkunu jistghu jiehdu l-fond lura wara li tispicca l-koncessjoni emfitewtika. Bil-ligi tal-1979 huwa gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin u ma setghux jikkontrollaw hwejjighom.

Dr Victor Scerri xehed li hu l-missier putattiv tar-rikorrenti, u spjega kif il-post gie ghandhom. Ir-rikorrenti kienu ghadhom zghar meta l-post gie ghandhom. Hu kien jamministralhom hwejjighom ma' ommhom u kienu jircievu l-kera ghan-nom taghhom. Hu kien heggighom ukoll biex jaghmlu dawn il-kawzi kostituzzjonali ghax skond sentenzi tal-Qorti Ewropeja r-rikorrenti setghu jitolbu danni minghand il-Gvern stante li kienu inkisrulhom id-drittijiet fondamentali taghhom. Hu qalilhom biex jaghmlu rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex jircievu kera gust mill-1 ta' Jannar 2019 il-quddiem, b'riserva li jikkontestaw kostituzzjonalment l-Att XXVII tan-2018 billi dan kien ukoll lesiv tad-drittijiet taghhom. Huma qed jippretendu d-differenza bejn dak li kienu qed jircievu minghand l-inkwilini u dak li kellhom jircievu skond is-suq.

Joseph Cauchi xehed li hu u martu huma anzjani, ma ghandhomx fejn imorru joqghodu u lanqas ghandhom flus biex jikru banda ohra bil-prezzijiet tallum il-

gurnata. Huma pensjonanti u jircievu ghajnuna socjali minhabba mard. Huma mxew dejjem skond il-ligi u hallsu c-cens imbaghad il-kera. Ir-rikorrenti ghandhom rimedji ohra skont il-ligi u r-rikorrenti anke ressquhom quddiem il-Bord li jirregola l-kera.

Perit Mario Axisa, nominat minn dina l-Qorti, fir-rapport tieghu qal li hu gie mqabbad "biex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq mill-24 ta' Mejju 2011 u kull tlett snin sussegwenti sal-31 ta' Dicembru 2018." Hu stima l-valur tal-proprjeta ghal madwar €340,000. Hu jikkalkola li l-valur lokatizzju tal-fond fil-31 ta' Dicembru 2018 fl-ammont ta' €440 fix-xahar jew €5,280 fis-sena. Dan ikkalkulah bl-uzu tal-metodu komparativ li jaghti rendiment ta' kwazi 1.6% tal-valur tal-proprjeta. Dwar il-valur lokatizzju mill-24 ta' Mejju 2011 il-quddiem u kull tlett snin wara hu mexa fuq il-Property Prices Index kif ippublikat mill-Bank Centrali ta' Malta sabiex ikun jista jsegwi l-mod ta' kif inbidel il-valur tal-proprjeta in kwistjoni fil-perjodu koncernat.

Sena	€/xahar	€/sena	intimat ihallsu
2018	€440	€5,280	
2017	€250	€3,000	€334.70c fis-sena
2014	€185	€2,200	€327.94c fis-sena
2011	€170	€2,040	€315.83c fis-sena

Il-fatti relevanti huma dawn:
Illi fin 1990 il-post in dezamina kien inghata b'subcens annwu u temporanju ta' Lm76 fis-sena pagabbli mill-24 ta' Mejju 1990 kull tlett xhur bil-quddiem. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fl-24 ta' Mejju 2011 izda l-intimati Cauchi xorta baqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979. Mill-25 ta' Mejju 2011 l-intimati Cauchi bdew ihallsu kera ta' €315.83c fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem, ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u l-kera giet awmentata mill-25 ta' Mejju 2013 ai termini tal-Att X tal-2009 ghal €327.94c fis-sena u regghet oghliet fil-25 ta' Mejju 2016 ghal €334.70 u tibqa' hekk toghla kull tlett snin sussegwenti ai termini tal-Att X tal-2009.

Billi l-fond ma kienx fond dekontrollat is-sidien kienu nghataw parir biex jaghtu l-fond b'koncessjoni emfitewtika temporanja u mhux b'kera. B'hekk kienu jevitaw l-ligi dwar

il-kontroll tal-Kiri, oltre li l-fond in kwistjoni ma kienx ikun soggett ghar-rekwizizzjoni. Inoltre kienu jigu protetti biex jergghu' jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni.

Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII ta' 1-1979, l-intimati baqghu jghixu fil-fond b'kera baxxa li ma tirriflettix is-suq u r-rikorrenti gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin.

Konsegwentement ir-rikorrenti talbu li jigi dikjarat illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk talbu ir-rimedji li dina l-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

Rikors guramentat

L-intimat Avukat Generali fl-ewwel eccezzjoni tieghu nsista li l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jridu jiddeciedu kif ser jistradaw il-kawza jekk hux skont il-procediment b'rikors guramentat jew skond il-Prattika u l-Procedura tal-Kostituzzjoni.

Illi fil-proceduri kostituzzjonali jew dawk imressqa in forza tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent mhux imxekkel bil-limitazzjonijiet kontemplati fil-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili ghal dak li jirrigwarda kawzali u talbiet.

> Minkejja s-solennita tac-citazzjoni, il-qrati taghna dejjem qiesu b'kawtela l-eccezzjonijiet li jolqtu l-validita formali tal-att promotur, jew is-sostenibilita' tal-premessi u t-talbiet kif impustati. Huma dejjem kienu propensi li jaghlqu ghajn wahda ghal nuqqasijiet fl-att promotur sakemm dawn in-nuqqasijiet ma jippregudikawx id-drittijiet tal-konvenut li jiddefendi ruhu kontra l-azzjoni intentata. Huwa bizzejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mharrka tifhem l-intenzjoni ta' min harrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' hsara ghall-imharrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur (**Miller Distributors Ltd vs Anthony Borg et**, PA 21/02/2002).

Fil-kaz in ezami l-intimati fehemu sew l-intenzjoni tar-rikorrenti f'dan ir-rikors u li ma rrekalhom ebda pregudizzju. Huma wiegbu kif kellhom iwiegbu ghal rikors kostituzzjonali u l-mertu mressaq fih.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat General eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur.

Illi fis-sentenza tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** il-Qorti qalet hekk:

> Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor. Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun.

Ir-rikorrenti xehdu bil-gurament dwar il-provvenjenza tat-titolu taghhom u pprezentataw diversi dokumenti pubblici, bhal testmenti, causa mortis, u skritturi ta' kirijiet li huma prova tal-kontenut u tat-titolu tar-rikorrenti.

L-intimati Cauchi jirrikonoxxu illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond tant illi huma ilhom snin twal ihallsu l-kera lilhom.

Rimedji ordinarji

L-ewwel eccezzjoni tal-intimati Cauchi

1. Illi, in linea preliminari din l-Qorti ghandha, a tenur tal-Art. 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tiddeklina mis-setghat taghha tenendo kont li hemm rimedji ordinarji disponibbli ghar-rikorrenti.

Sabiex il-Qorti tiddetermina jekk ghandhiex taghzel li twettaq is-setghat moghtijin lilha, generalment tikkunsidra fl-ewwel lok jekk hemmx rimedju alternattiv ghall-kawza kostituzzjonali u f'kaz affermattiv jekk ir-rimedju alternattiv huwiex wiehed xieraq, effettiv, adegwat u accessibli. Jekk ir-rimedju alternattiv ma jikwalifikax bhala xieraq effettiv, adegwat u accessibbli allura l-Qorti b'gurisdizzjoni specjali ghandha titratta l-kawza li jkollha quddiemha.

Fil-fehma tal-Qorti l-mertu ta` dak li qeghda jintalab biex jigi deciz f'din il-kawza imur oltre dak li jittrattaw u jiddecidu l-qrati ordinarji. Ir-rikorrenti qeghdin jikkontestaw il-kostituzzjonalita ta` disposizzjonijiet vigenti fil-ligi ordinarja taht il-Kap. 158 u ghalhekk jiksru d-drittijiet fondamentali taghhom. Inoltre qeghdin jitolbu rimedji li certament mhumiex disponibbli ghalihom quddiem il-qrati ordinarji.

L-intimati Cauchi u Avukat Generali jghidu wkoll (ara tieni eccezzjoni tal-intimati Cauchi u raba u ghaxar eccezzjoni tal-Avukat Generali) li llum ir-rikorrenti ghandhom rimedji ohra b'dak li sehh bl-entrata 'in vigore' tal-Att Numru XXVII tas-sena 2018.

Illi r-rikorrenti, fil-premessi tar-rikors taghhom, iddikjaraw li l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 u ghamlu riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lilhom inkluz sabiex jigi dikjarat illi l-Att XXVII tal-2018 huwa leziv in konfront taghhom.

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwisjtoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara **Robert Galea vs John Ganado**, App Inf 05/02/2019) Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara **Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019; **Benjamin Testa**

et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati

Improponibilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimat Avukat Generali eccepixxa l-improponibilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> (1) 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 obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:
> (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjeta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemmx t-tehid tal-proprjeta tar-rikorrenti, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' ssarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et**, 14/12/2018; **Angela Balzan vs Prim Ministru et**, Kost 31/01/2019; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**, Kost 31/01/2019; **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019 u **Joseph Darmanin vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019).

Ghalhekk din l-eccezzjoni ma tistax tintlaqa`.

L-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni

Dan l-artikolu jipprovdi illi:

> Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.
>
> Hadd ma ghandu jigi pprivat 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 d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014:

> ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll …

Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji li:

(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.

Ma hemmx dubju li, bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979, sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija ta` hwejjeg ir-rikorrenti. L-indhil huwa legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament.

L-ghan li ghalih kienet ghaddiet il-ligi kien dak li jipprovdi akkomodazzjoni socjali lil ghadd ta` persuni li setghu spiccaw bla saqaf fuq rashom.

Il-Qorti trid tara pero ukoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali jew jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (ir-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh.

L-intimati jissottomettu li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' m'hjiex gustifikata ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk kull talba ghall-kumpens prospetta mir-rikorrenti wkoll m'hijiex misthoqqa.

Margini wiesgha t'apprezzament

L-intimati jishqu li l-istat igawdi d-diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament tal-htigjiet socjali tal-pajjiz u tal-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati htigjijiet socjali, filwaqt li jzommu bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini (ara s-seba' eccezzjoni tal-Avukat Generali u l-hames tal-intimati Cauchi). Isostnu li t-tnaqqis fil-kera ricevut huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar. Inoltre l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jaghti l-ebda dritt li xi hadd jircievi profitt fil-kuntest ta' proprjeta.

Huwa accettat li l-Istat ghandu margni ta` apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni. Izda kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2012:

> (h)ekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Rinunzja u accettazzjoni ta' kera

L-intimati jissottomettu li r-rikorrenti jew l-aventi causa taghhom kienu irrikonoxxew lill-intimati bhala inkwilini tant li accettaw il-kera minghandhom u baqghu jwettqu dan sa ricenti ghalhekk hu zgur li ta' lanqas akwexxew ghalihom. Fin-1990, meta saret il-koncessjoni emfitewtika, l-aventi causa tar-rikorrenti kienu jafu bl-applikazzjoni tal-Ligi Att XXIII tan-1979 u jafu ghal xhiex kienu dehlin (ara r-raba' eccezzjoni intimati Cauchi u t-tielet eccezzjoni intimat Avukat Generali).

Ir-rikorrenti ighidu li ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta taghhom meta huma gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin. Huma xehdu li l-fond ma kienx dekontrollat u ghalhekk kienu taw il-fond b'koncessjoni emfitewtika temporanja u mhux b'kera. B'hekk kienu evitaw il-ligi dwar il-kontroll tal-kiri, u li l-fond jigi rekwizizzjonat (ghalkemm ma ngabet ebda prova li kien hemm xi biza f'dak ir-rigward). Bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati baqghu jghixu fil-fond b'kera baxxa u huma gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin minghajr prospett li jerghu' jiehdu lura hwejjighom.

Il-Qorti hawn taghmel referenza ghal kaz **Cassar vs Malta**, App. 50570/13 fejn inghad:

> 48. in the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection.

Hekk ukoll fis-sentenza **Buttigieg vs Malta** deciza fil-11 ta' Dicembru 2018 il-Qorti Ewropeja qalet:

> 28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that

> they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).

Ghalhekk f'cirkostanzi fejn is-sidien isibu ruhhom f'pozizzjoni guridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-iStat, l-accettazzjoni tal-kera da parti taghhom bhala sidien ghall-okkupazzjoni tal-post taghhom mill-inkwilini ma jistax legalment jitqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom. Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu dahlu fihom wara is-sehh tal-Att XXIII tal-1979 jistghu jkunu lezivi fil-konfront tas-sidien jekk il-principju tal-proporzjonalita' ma jinzammx.

Titjieb fil-ligijiet tal-kera

L-intimati Cauchi jissottomettu li (1) li bil-migja tal-Artikolu 39(4A) tal Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqax joghla biss kull hmistax -il-sena skont l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, izda kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, u (2) li l-kumpens jigbed lejh ammont li hu ferm inqas mill-valur shih tas-suq meta wiehed iqis li hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku.

Fil-fehma tal-Qorti l-mod kif l-kera ghandha tigi mizjuda skond l-emendi recenti ma tirriflettiex ir-realta` tas-suq hieles tal-pajjiz. Is-sid xorta wahda baqa' b'idejh marbuta ghaliex il-ligi baqghet tikkontrolla l-awment fil-kera. Ghalhekk il-posizzjoni tas-sid fir-rigward tal-kera percepita ftit li xejn tbiddlet ghall-ahjar meta wiehed iqies id-diskrepanza fil-valur lokatizzju fis-suq. Inoltre l-mod kif jinhadem l-awment fil-kera proporzjonalment maz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni, ma hallitx rizultat gust indipendentement mill-ghan legittimu (ara f'dan is-sens is-sentenza Testa vs Avukat Generali, 31/05/2019).

Stima tal-Perit

Illi mill-istima li hejja l-Perit nominat minn dina l-Qorti jirrizulta li hemm differenza kbira bejn il-kera li qed ihallsu l-inkwilini li ma teccediex l-€400 fis-sena u l-valur lokatizzju tal-istess fond fis-suq hieles li jvarja bejn €2,000 u €3,000 fis-sena.

Inoltre kwantu ghal dak sottomess mill-intimati Cauchi (ara s-seba' eccezzjoni) li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 m'hijiex perpetwa, il-Qorti tirrileva li l-introduzzjoni tal-artikolu 12B ma baqghietx daqshekk incerta jekk sid jistax jirriprendi hwejgu pero din hi kwistjoni li ma tifformax parti minn din il-kawza. Madankollu billi l-ewwel talba hi fis-sens li bl-artikolu 12 is-sid ma jistax jirriprendi lura l-pussess tal-fond, tali talba mhix aktar sostenibbli bla ma jsir ezami appozitu fuq il-portata u effett tal-artikolu 12B. Fuq din il-materja ara **Ethel Baron et vs Avukat Generali et**, (Kost 27/09/2019).

Stante ghalhekk li hemm din id-diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju fis-suq hieles tal-proprjeta in kwistjoni u l-kera li effettivament jistghu jircievi r-rikorrenti skond il-ligi vigenti, ghandu jirrizulta li l-istess rikorrenti qed igorru piz eccessiv fir-rigward. Ghalhekk il-principju tal-proporzjonalita fuq indikat mhux qed jinzamm fil-konfront tar-rikorrenti konsegwentement qed jigi lez d-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni kif sancit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Rimedju

Fil-kawza odjerna, ir-rikorrenti qed jippretendu li bhala rimedju huma ghandhom dritt ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni materjali kollha galadarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, u dan mehud in konsiderazzjoni l-valur lokatizzju sa mill-2011.

Fis-sentenza tal-5 ta' Lulju 2011, fl-ismijiet **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti f'materja ta' kumpens:

> Dwar just satisfaction, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-istat ghandu jipprovdi ghal restitutio in integrum. Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti ghandha taghti just satisfaction. Id-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni.

Kif gie ritenut fis-sentenza deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet **Igino Trapani et vs Kummissarju tal-Artijiet et**, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu.

Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (**Chemimart Ltd (C74) v. Avukat Generali et**, Kost 14/12/2018).

Kif inghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onor. Prim Ministru et** (Kost 25/04/2018):

> Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet.

Ghalkemm jirrizulta li d-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju li l-fond de quo jsib fis-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx hemm vjolazzjoni tal-principju tal-proporzjonalita, fl-istess waqt fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

Il-Qorti se tikkunsidra ukoll:

-l-ghan socjali tal-ligi u li l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles;

-it-trapass qasir taz-zmien kemm ilha l-lezjoni (2011-2018). Ir-rikorrenti kienu ghadhom zghar meta l-fond gie ghandhom;

-Fil-1990 il-ligi tan-1979 kienet diga in vigore u l-aventi causa tar-rikorrenti kienu jafu b'dan u jafu x'kienet timporta l-ligi;

-Il-ligi kienet tehlishom mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet;

-Ir-rikorrenti qed jassumu wkoll illi sejrin isibu min jikri l-fond fl-istat li hu ghaz-zmien kollu li ghalih qieghdin jippretendu kumpens;

-il-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti.

Ghalhekk il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha fuq imsemmija, u qieset ukoll l-istima maghmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni taghha mhijiex li tillikwida danni civili izda danni ghall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) ghandha tithallas lir-rikorrenti mill-Avukat Generali bhala kumpens ghall-ksur tal-jedd fundamentali taghhom.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddeciedi billi tichad l-ewwel talba billi bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fl-2018 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli skont l-istess artikolu, pero tilqa' t-tieni sal-hames talbiet billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni taI-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 sal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tillikwida kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti kemm pekunjarju u non pekunjarju fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) u dan kif inghad sal-2018 meta dahal in vigore l-artikolu 12B tal-Kap. 158;

Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas I-istess danni likwidati lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat Generali.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur