QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 30 ta' Ottubru 2019

Numru 15

Rikors Nru. 10/2019

Matthew Said u Avukat Dottor Iana Said
vs
Alfreda sive Frida Cishahayo,
Avukat Generali

Il-Qorti,

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

(1) Illi b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tad-9 ta' Gunju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut hawn anness u mmarkat bhala Dokument A r-Reverendu Dun Guzepp Frendo kien ikkonceda lil Victor Ciappara taht titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena li bdew jiddekorru mill-20 ta' Lulju 1980 il-fond 29, Tervic gja Pervic gja Nina, Triq it-Tabib J. Zammit, Hal-Balzan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm38 fis-sena.

(2) Illi b'kuntratt iehor tal-25 ta' Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B, Victor Ciappara ittrasferixxa z-zmien li kien ghad fadal minn din il-koncessjoni enfitewtika temporanja lil Joseph Spiteri li kien rega' ha l-fond minghand ir-Reverendu Dun Guzepp Frendo ghall-perijodu ta' sbatax-il sena ohra dekorribbli mill-20 ta' Lulju 1980.

(3) Illi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument C, ir-Reverendu Dun Guzepp Frendo rrikonoxxa t-trasferiment li sar minn Joseph Spiteri lill-intimata Alfreda Cishahayo fejn gie dikjarat li l-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha

tiskadi fid-19 ta' Lulju 1997 u fejn ai termini tal-Att XXIII tal-1979, wara tali skadenza l-intimata Alfreda Cishahayo a tenur tal-ligi kellha tigi rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-fond in kwistjoni stante li dan il-fond kien ir-residenza ordinarja taghha.

(4) Illi Dun Guzepp Frendo miet fil-21 ta' Frar 2002 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala Dokument D u l-wirt tieghu ddevolva skont tlett testmenti Ikoll 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 skond 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.

(5) 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.

(6) 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 il-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.

(7) Illi Antonio Said miet fl-14 ta' Gunju 2010 skond 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 skond l-ahhar testment tieghu Dokument R hawn anness tat-3 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

(8) 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.

(9) 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 illum huwa proprjeta assoluta tal-ahwa atturi odjerni in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed.

(10) Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fid-19 ta' Lulju 1997 izda l-intimata Alfreda Cishahayo xorta baqghet tghix fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u mill-20 ta' Lulju 1997 hija bdet thallas kera ta' €177.03c fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem, ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u liema kera giet awmentata fl-1 ta' Jannar 2010 ai termini tal-Att X tal-2009 ghal €185 fis-sena u baqghet toghla kull tlett snin sussegwenti ai termini tal-Att X tal-2009 biex b'hekk illum thallas €203 fis-sena.

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

(12) Illi minkeja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-19 ta' Lulju 1997 l-intimata Alfreda Cishahayo baqghet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni stante li kienet cittadina Maltija u din kienet ir-residenza ordinarja taghha, u din il-fakolta inghatat lilha bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju.

(13) Illi l-intimata Alfreda Cishahayo kienet thallas ghalhekk kera ta' €177.03c fis-sena, u dan mill-20 ta Lulju 1997 sad-19 ta' Lulju 2010 fejn bdiet thallas bir-rata ta' €185 fis-sena u sussegwentement bl-awmenti kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 u llum thallas €203 fis-sena.

(14) Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-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 Victor Ciappara ghax b'hekk biss kien jostra d-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 biex dawn ma jkunux japplikaw.

(15) Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera il-fond lil Victor Ciappara, kien japplika l-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.

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

(17) Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata giet moghtija d-dritt li tibqa' tghix 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 l-intimata Alfreda Cishahayo li kienet cittadina Maltija u kienet tuza l-fond bhala residenza ordinarja taghha, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

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

(19) 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 tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimata Alfreda Cishahayo 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

ta' linflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu enfitewtiku temporanju.

(20) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija mid-19 ta' Lulju 1997 u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 li jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

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

(22) Illi huwa ghalhekk huma u l-antekawza minnhom gew pprivati mill-proprjeta taghhom stante illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, il-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.

(23) 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 tal-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.

(24) Illi 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 (CC) 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.

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

(26) Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati 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 tal-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 -Vlde Kingsley vs. The United Kingdom (CC) 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-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(27) 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 Lulju 2016 iddecidiet illi fkaz 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.

(28) Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewvel 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.

(29) 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 ta' Jannar 2018.

(30) 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.

(31) Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-0norabbli 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-Artikolu 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-intimata Alfreda Cishahayo 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 29, Tervic gja Pervic gja Nina, Triq it-Tabib J. Zammit, Hal-Balzan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Matta, u l-Ewwel

Artikolu tal-Ewvel 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 l-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 in succint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-thaddiem tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 qed jilledi d-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319.

2. Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

3. Illi qabel xejn ir-rikorrenti ghandhom igiebu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna.

4. Illi fil-mertu qed jigi umilment rilevat illi l-Att XXIII tal-1979, li bih gie introdott l-artikolu 12 tal-Kap. 158, jikkostitwixxi ligi ad hoc li l-iskop indiskuss taghha kien illi fl-interess generali jizgura akkomodazzjoni ghal diversi persuni li effettivament kienu ser jigu zgumbrati minn djarhom, fi skala pjutost konsiderevoli. Dan ifisser li tali artikolu tal-ligi ma jikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta jew tehid obligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja. Illi sabiex wiehed jitkellem fuq tehid sforzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, meta fil-kaz odjern listat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, liema sitwazzjoni kienet inholqot sussegwentement ghal interpretazzjonjiet tal-Qrati Maltin ghal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr pero ma ppregudika d-drittijiet tar-rikorrenti quo proprjetarji talfond de quo.

5. Illi l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta’ htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f’kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u mhux jcahhdu lis-sid mill-proprjeta. Tali diskrezzjoni ma ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli.

6. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq. Il-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci v. Malta rrikonoxxiet li State control over level of rent falls into a sphere subject to a wide margin of apprciation by the State, and its applicaiton may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Illi l-awment talkera kif kontemplat taht l-artikolu 12 jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci v. Avukat Generali et, Rik. Nru. 37/01 FS, deciza fis-26 ta' Mejju 2006).

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-lstat li jillegisla filkuntest ta’ mizuri socjali.

8. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta’ spekulazzjoni tal-proprjeta imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi filqafas aktar wiesgha u cioe mill-aspett tal-proprozjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

9. 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.

10. Illi jigi enfasizatt li fil-kazijiet Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta il-Qorti Ewropeja kienet waslet ghal konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita 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. Id-decizjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f’dawk il-kazijiet partikolari.

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

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta ta’ Alfreda Cishahayo 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-Intimata ghandha titolu validu fil-ligi ta' lokazzjoni bis-sahha tal-ligi li sa llum ghadha fis-sehh;

4. Illi fil-mument tal-konverzjoni 'ope legis' tat-titolu tal-Intimata, l-istess Rikorrenti jew l-aventi causa taghhom qua sidien irrikonoxxew lill-Intimata bhala Inkwilina tant li accettaw il-kera min ghandha 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' htigijiet socjali tal-pajjiz u tal-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati htigijiet socjali, filwaqt li jzommu bilanc bejn l-interessi tal-Inkwilini (f'dan il-kaz persuna b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti), u l-interessi patrimonjali tas-sidien;

6. Illi, subordinament u minghajr hsara ghas-suespost, dwar l-ilment marbut mal-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 mhiex 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-Intimata ghandha l-unur li twiegeb lil din l-Onorabbli Qorti u thalli 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 u sar proprjeta assoluta taghhom fid-9 ta' Lulju 2010. Il-fond mhux dekontrollat. Illi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo (fol. 23) ir-Reverendu Guzepp Frendo, is-sid, kien irrikonoxxa t-trasferiment minn Joseph Spiteri lill-intimata Alfreda Cishahayo tas- subutile dominju li kien fadal minn 17-ilsena li bdew mill-20 ta' Lulju 1989 suggett ghal subcens annwu u temporanju ta' Lm38. Il-koncessjoni enmfitewtika ghalqet 19 ta' Lulju 1997 izda l-intimata Alfreda Cishahayo baqghet tghix fil-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979. Illi fl-1 ta' Jannar 2010 l-kera zdiedet minn €177.0c fis-sena ghal €185 fis-sena u baqghet toghla kull tlett snin sussegwenti ai termini tal-Att X tal-2009 u illum qed thallas €203 fis-sena. Il-fond kien inghata b'koncessjoni emfitewtika originarjament lill-Victor Ciappara 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 huma 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'ommom u kienu jircievu l-kera ghan-nom taghhom. Hu kien jaf li r-rikorrenti setghu jitolbu danni minghand il-Gvern stante li kienu inkisrulhom id-drittijiet fondamentali taghhom. Hu heggighom biex jaghmlu dawn il-kawzi kostituzzjonali u biex jaghmlu rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera sabiex jircievu kumpens gust ghall-okkupazzjoni indebita 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-inkwilina u dak li kellhom jircievu skond is-suq.

Perit Mario Axisa, nominat minn dina l-Qorti b'digriet tas-27 ta' Frar 2019, fir-rapport tieghu qal li hu gie mqabbad "biex jaghmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq mill-20 ta' Lulju 1997 u kull hames snin sussegwenti sal-31 ta' Dicembru 2018." Hu stma l-valur tal-proprjeta ghal madwar €110,000. Hu jikkalkola li l-valur lokatizzju tal-fond fil-31 ta' Dicembru 2018 fl-ammont ta' €290 fix-xahar jew €3,480 fis-sena. Dan ikkalkulah bl-uzu tal-metodu komparativ li jaghti rendiment ta' kwazi 3% tal-valur tal-proprjeta. Dwar il-valur lokatizzju mill-20 ta' Lulju 1997 u kull hames snin sussegwenti sal-31 ta' Dicembru 2018 il-quddiem 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
2018	€290	€3,480
2017	€265	€3,180
2012	€170	€2,040
2007	€175	€2,100
2002	€120	€1,440
1997	€ 80	€ 960

Il-fatti relevanti huma dawn:
Illi l-intimata kellha koncessjoni enfitewtika temporanja li ghalqet 19 ta' Lulju 1997 izda hi baqghet tghix fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979. Illi fl-1 ta' Jannar 2010 l-kera zdiedet minn €177.0c fis-sena ghal € 185 fis-sena u baqghet toghla kull tlett snin sussegwenti ai termini tal- Att X tal-2009 u illum qed thallas €203 fis-sena.

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 il-ligi dwar il-kontroll tal-Kiri, oltre dan il-fond ma kienx ikun suggett ghar-rekwizizzjoni. Ghamlu dana biex ikunu jistghu jergghu' jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni meta tispicca l-koncessjoni.

Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII ta' l-1979, l-intimata baqghet tghix fil-fond b'kera baxxa li ma tirriflettix is-suq u r-rikorrenti gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilina.

Konsegwentement f'din il-kawza 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 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk talbu r-rimedji li dina l-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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 (ara para 3 tar-risposta tal-Avukat Generali).

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-intimata Cishahayo tirrikonoxxi illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond tant illi hija ilha snin thallas il-kera lilhom.

Rimedji ordinarji (ara para. 1 tar-risposta tal-intimata Cishahayo)

Illi l-intimatia Cishahayo wiegbet li:

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 alternnativ 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-intimata Cishahayo wiegbet ukoll li (ara para. 2 tar-risposta taghha) li llum ir-rikorrenti ghandhom rimedji ohra b’dak li sehh bl-entratata '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(ara para. 4 u 11 tar-risposta tal-Avukat Generali) 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). Il-kazijiet imsemmija mill-Avukat Generali fin-nota tieghu kollha jipprecedu s-sentenzi fuq riferiti li huma l-aktar recenti tal-Qorti Kostituzzjonali.

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, artikolu 12 tal-Kap. 158, 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 (ara para. 6 risposta ta' l-intimata Cishahayo u para. 4 tar-risposta tal-Avukat Generali u para. 21-31 tan-nota tieghu).

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 mhijiex misthoqqa.

Margini wiesgha ta' 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 hames paragrafu tar-risposta tal-Avukat Generali u tal-intimat Cishahayo). 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 (ara para. 7 tar-risposta tal-Avukat Generali). Inoltre l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jaghti l-ebda dritt li xi hadd jircievi profitt fil-kuntest ta' proprjeta (ara para. 8 tar-risposta tal-Avukat Generali).

Huwa accettat li l-Istat ghandu margni wesghin ta` apprezzament 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-intimata (ara para. 4 tar-risposta taghha) tissottometti li r-rikorrenti jew l-aventi causa taghhom kienu irrikonoxxew lill-intimata bhala inkwilina tant li accettaw il-kera minghandha u baqghu jwettqu dan sa ricenti ghalhekk hu zgur li ta' lanqas akwexxew. Fin-1989, meta saret il-koncessjoni emfitewtika, l-aventi causa tar-rikorrenti kienu jafu bl-applikazzjoni tal-Ligi Att XXIII tan-1979 u kienu jafu ghal xhiex dehlin.

Ir-rikorrenti ighidu li ma jistax jigi kkunsidrat illi huma 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 is-sens). Bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimata baqghet tghix fil-fond b'kera baxxa u huma gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin minghajr prospett li jergghu jiehdu lura hwejighom.

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 **Buttigeig vs Malta** deciza fil-11 ta' Dicembru 2018 il-Qorti Ewropea 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 jkunx inzamm.

Titjieb fil-ligijiet tal-kera

L-intimata Cishahayo tissottometti (ara para. 6 tar-risposta taghha) 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. Il-kumpens jigbed lejh ammont 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 legittim (ara f'dan is-sens is-sentenza Testa vs Avukat Generali, 31/05/2019).

Stima tal-Perit

Illi Perit ivvaluta l-fond li jiswa mal-€110,000 u li l-binja hija qadima imma relattivament tajba. Il-fond fih difetti u mankanzi u li ma jikkonformawx mar-regolamenti tal-bini ghalhekk jista' jkun suggett ghal multa bhala sanzjoni.

Illi mill-istima li hejja l-Perit nominat minn dina l-Qorti jirrizulta li hemm differenza mhux hazin bejn il-kera li qed thallas l-inkwilina li bil-kemm teccedi l-€200 fis-sena meta l-valur lokatizzju tal-istess fond fis-suq hieles ivarja bejn €1,000 u €3,500 fis-sena. Il-kera li llum qed thallas l-intimata fl-ammont ta' €230 fis-sena mhijiex kera gusta meta l-fond jista jgib €3,480 fis-sena.

Inoltre kwantu ghal dak sottomess mill-intimata Cishahayo (ara para. 7 tar-risposta taghha) li l-protezzjoni tal-kera taht l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 mhijiex perpetwa, l-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 notevoli 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 Ewropea.

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-1997.

L-intimat Avukat Generali (ara para. 9 tar-risposta tieghu) issottometta li, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha Ii kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

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 vs 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 kinet 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 jista' 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 ghandhom wkoll rilevanza, u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta` kumpens gust ghal-lezjoni subita.

Il-Qorti ghalhekk se tikkunsidra ukoll:

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

-Fil-1989 il-ligi tan-1979 kienet diga in vigore u l-aventi causa tar-rikorrenti kienu jafu b'dak li kienet timporta l-ligi;

-Il-valur u l-istat attwali tal-fond in kwistjoni;

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

-Ir-rikorrenti qed jassumu illi kienu sejrin isibu min jikri l-fond fl-istat li hu u bil-kera indikata fl-istima 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;

-Il-fond sar proprjeta` tar-rikorrenti fil-2010.

Ghalhekk il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha fuq imsemmija, u qieset ukoll l-istima maghmula mill-perit tekniku kemm tal-fond kif ukoll tal-valur lokatizzju, kif ukoll illi l-funzjoni ta' dina l-Qorti 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 in kwantu 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