QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Gunju 2020

Numru 2

Rikors Nru. 137/2018

Antonia sive Tanya Cassar u
zewgha Godwin Cassar u
ghal kull interess li jista' jkollu

vs

l-Avukat tal-Istat u
ghal kull interess li jista' jkollu Kevin Gauci Maistre

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-28 ta' Dicembru 2018 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti jikru lill-intimat Kevin Gauci Maistre l-fond "Tigris" 130, Fleur de Lys Road, Birkirkara;

2. Illi gie stabbilit wara serje ta' litigazzjoni, sentenzi tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, tal-25 ta' Novembru 2013, Rik Gur 1046/07JPG, tal-10 ta' April 2017, tal-Bord li Jirregola l-Kera 82/15MV, u tal-4 ta' Gunju 2018 tal-Qorti ta' Appell (Inf) 52/2015AE, li l-kera jkun ta' sitt mija tmienja u ghoxrin ewro, erbgha u ghoxrin centezmu (€628.24) mill-1 ta' Jannar, 2013 li tigi riveduta kull tlett snin u li allura l-kera annwali korrenti sal-ahhar ta' Dicembru 2018, b'revizjoni dovuta f'Jannar 2019, huwa ta' sitt mija wiehed u erbghin ewro ghoxrin centezmu (€641.20); Kopji tas-sentenzi esebiti Dok. A-C;

3. Illi l-esponenti inkarigaw agent immobli biex johrog stima atwali tal-valur kif ukoll tal-potenzjal lokatorju tal-proprjeta; Anness Dok. D;

4. Illi tenut kont tal-valur tal-proprjeta l-kera attwalment dovuta hija wahda sproporzjonata u dan l-isproporzjon johloq vjolazzjoni ta' Dritt ta' Tgawdija Pacifika ta' Possessjoni protett mill-Artikolu 1 tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-bniedem, Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Illi l-esponent kif inhu evidenti mit-tul u l-labirint tal-proceduri ezawrixxa r-rimedji kollha ordinarji u ghalhekk ma fadallux triq ohra hlief li jinvoka l-Konvenzjonji Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem u l-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi l-intimat huwa bir-rispett persuna 'single' u kellu proprjetajiet separati u li ma jikkwalifikax minhabba li ghandu negozju avvjat u li ma jikwalifikax altrimenti fuq bazi ta' means test li jkompli fil-kera minhabba li naturalment jinsab komdu b'kera baxxa;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-suespost jivvjola l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali tal-Bniedem, tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Ir- rimedji mitlub huma:
A. Kumpens finanzjarju; u simultaneament,
B. L-izgumbrament tal-intimat

3. Taghti kull direttiva u rimedju li din il-Qorti jidrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta’ kull dritt u azzjoni fil-ligi.

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

1 Illi qabel xejn, ir-rikorrenti trid tressaq prova konvincenti Ii Kevin Gauci Maistre tabilhaqq qieghed igawdi minn protezzjoni skont il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi bla hsara ghall-premess, ir-rikorrenti messhom l-ewwel inqdew bid-dispozizzjonjiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma fethu din il-kawza kostituzzjonali. Dan l-artikolu gdid tal-ligi, imdahhal fil-ligi Maltija bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018, jindirizza kemm l-ilment tar-rikorrenti dwar iz-zieda fl-ammont tal-kera, kif ukoll l-ilment l-iehor taghhom dwar il-fatt Ii l-kerrej Kevin Gauci Maistre ghandu I-mezzi finanzjarji biex ifendi ghal rasu minghajr il-bzonn Ii jkun protett bil-ligi.

Ghalhekk mhux minnu dak imtenni mir-rikorrenti fil-paragrafu 5 tar-rikors kostituzzjonali taghhom, Ii huma uzaw ir-rimedji kollha ordinarji qabel fethu dawn il-proceduri. F'dawn ic-cirkostanzi, l-esponent umilment ihoss Ii din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tuza s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha kif imsemmi fl-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi jekk l-azzjoni tar-rikorrenti qeghda tinftiehem li qeghda tattakka t-thaddim tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jigi mistharreg. Dan qed jinghad ghaliex skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu ma ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta, li ssehh fil-kuntest ta' kirja;

4. Illi f'kull kaz, ir-rikorrenti ma garrbu l-ebda ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija ta' gidhom taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li l-Istat ma ha ghalih l-ebda gid tar-rikorrenti. Lil hinn minn dan, anke jekk stess kien hemm xi tehid mill-Istat, ma jirrizultax li dan it-tehid mhuwiex suggett ghat-tliet kundizzjonijiet imsemmija fl-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk dan l-ilment ma jistax jigi milqugh;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skont il-proviso tieghu l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq ligijiet biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

Il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu: (i) ghan legittimu ghax johrog mil-ligi, (ii) huwa fl-interess generali ghax huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali. Jigi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif qed jinghad li r-rikorrenti garrbu xi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi b'mod specifiku r-rikorrenti ma jistghux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta ta' Kevin Gauci Maistre li tghid hekk:

Fir-rikors taghhom ir-rikorrenti qeghdin jallegaw ksur ta' tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan billi skont huma l-kera attwalment dovuta hija wahda sproporzjonata u qed tivvjola d-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

1. Illi r-rikorrenti kienu jafu bl-Att XXXI tal-1979 li emendat il-Kap. 158 Ligijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tieghu; izda, minkejja dan kollu, xorta wahda, u minn jeddhom ghazlu li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 158.

2. Illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tkun edotta mis-segwenti fatti ta' kif inghata t-titolu:
2.1 Missier l-esponent kien akkwista l-fond hawn fuq deskritt matul iz-zwieg tieghu minghand l-Avukat Dr Joseph Vella permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u disgha u hamsin (1959). Il-fond hawn fuq deskritt kien soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' hamsa u erbghin lira Maltija (Lm45). Kienet giet akkwistata wkoll bicca art (fejn illum hemm il-gnien tad-dar) minghand Dottor Paolo Grech permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru tas-sena elf disgha mija u disgha u hamsin (1959). Ic-cens ta' din l-art kien hames liri (Lm5) fis-sena.

2.2 Wara li l-kuntratti ta' enfitewsi ghalqu nhar is-26 ta' Lulju tas-sena 1977, sid il-kera s-Sinjura Emily Stivala, omm ir-rikorrenti (illum mejta) kienet marret tispezzjona l-fond de quo u t-titolu minn dak ta' enfitewsi temporanja sar titolu ta' lokazzjoni u fil-fatt fl-ewwel ricevuta hija kienet nizlet il-kliem ‘new rent’. Din ir-ricevuta ggib id-data tas-26 ta' Lulju 1977 bil-kera dovuta tkun mitt lira Maltija (Lm100) ghad-dritt bl-ewwel rata ta' kera l-gdida ta' hamsin lira Maltija (Lm50) ghall-perijodu ta' sitt xhur u cioe mill-4 ta' Awwissu 1977 sal-4 ta' Frar 1978. Sid il-kera qatt ma tkellimet li f’xi perjodu l-kera kellha tigi riveduta u l-lnkwilini qatt ma gew avvicinati jew interpellati minn sid il-Kera sabiex il-kera tizdied u tkun id-doppju. Meta mietet is-Sinjura Stivala, il-kera bdiet tithallas lil bintha u cioe lir-rikorrenti. Kemm is-Sinjura Stivala kif ukoll l-aventi causa taghha dejjem taw ricevuta ghall-kera imhallsa li dejjem baqghet l-istess kif kien gie miftiehem nhar is-26 ta' Lulju 1977.

2.3 Kien biss permezz ta' ittra li ggib id-data tas-6 ta' Novembru 2006, li r-rikorrenti ghall-ewwel darba kienet talbet li l-kera kellha tizdied u dan skont il-provvedimenti tal-Kap.158. Missier l-esponent ma kienx accetta stante li hass li l-provvedimenti tal-Kap. 158 ma kienux applikabbli ghas-sitwazzjoni tieghu peress li fiz-zmien li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika fl-1977, l-Att XXXI tal-1979 kien ghadu ma dahalx fis-sehh.

2.4 Permezz ta' ittra tat-13 ta' April 2007, il-kera kienet giet rifjutata u kellha tigi ddepozitata l-Qorti u ghadu jsir hekk sal-lum.

2.5 Illi wara li nghataw l-imsemmija sentenzi, il-kera zdied skont ir-rata ta' awment tal-Kap. 158 biex illum huwa sitt mija u wiehed u erbghin ewro u ghoxrin centezmu (€641.20).

2.6 Illi l-fond de quo kien mikri lill-genituri tar-rikorrenti u wara mewthom, fih kien ghad baqa' ighix binhom, l-esponent, li ilu joqghod hemm sa minn meta twieled. Wara l-mewt tal-genituri tieghu l-esponent kellu d-dritt illi jissuccedi ghat-titolu lokatizzju tal-fond tal-fond 130, "Tigris", Fleur de Lys Road, Birkirkara peress illi kien trabba u baqa' ighix maghhom fil-fond de quo sa jum mewthom. Meta mietu l-genituri tieghu ir-rikorrenti Antonia sive Tanya Cassar ma kinitx ezercitat id-dritt taghha li taghmillu t-test tal-mezzi fiz-zmien li riedet il-ligi. Ghalhekk, peress li qatt ma sar test tal-mezzi fir-rigward tieghu, ir-rikorrenti ma jistghux jitkellmu dwar jekk jikkwalifikax jew le. Barra minn hekk, test tal-mezzi ma jaqax taht il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti.

3. Illi l-esponent dejjem mexa mal-ligi u hallas il-kera puntwalment li kienet tigi accettata mir-rikorrenti qabel il-proceduri gudizzjarji u, peress li ma baqghetx tigi accettata bdiet tigi depozitata fir-Registru tal-Qorti.

4. Illi salv is-suespost, b'referenza ghar-risposta tal-Avukat Generali, l-esponenti qieghed jassocja ruhu ma' tali risposta u jaghmlu tieghu l-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat Generali.

5. Illi rigward it-talba ghall-izgumbrament tal-esponent mill-fond de quo, l-esponent bl-ikbar rispett lejn din l-Ononrabbli Qorti, qieghed jeccepixxi illi din mhijiex materja li taqa' taht il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponent intimat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet maghmula permezz tar-rikors tar-rikorrenti, specjalment it-talba ghall-izgombru, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Godwin Cassar xehed li fl-2007 hu u l-mara tieghu kienu kellmu l-genituri tal-intimat Kevin Gauci Maistre u offrewlhom li jibqghu fid-dar sakemm imutu u wara jaghtuhom lura l-post li kellhom bzonnu ghat-tfal taghhom. Huma ma accettawx ghalhekk marru l-Qorti biex almenu jghollulhom il-kera. Matul il-kawza l-genituri tal-intimat mietu u hu ppretenda li jibqa fil-post. B’sentenza Citaz. 1047/2007 moghtija fil-25 ta’ Novembru 2013 il-kera ziedet skond il-Kap. 158. L-intimat ma qabilx fuq din il-kera, ghalhekk kellhom imorru l-Qorti biex tiddeciedi fuq hekk (Dok. Ref:52/2015 sentenza datata fol. 20). L-intimat appella minn dina s-sentenza u l-Qorti tal-Appell Inferjuri b’sentenza tal-4 ta’ Gunju 2018 a fol. 26 iddecidiet li l-kaz ghandu jaqa’ taht l-emendi tal-Att X tal-2009 b’effett mill-1 ta’ Jannar 2013. Il-kera li fl-1977 kienet Lm100 jew €232.93 saret Lm269.70 jew €628.24 mill-1 ta’Jannar 2013 u tigi riveduta kull tlett snin. Jigifieri li mill-1977 sal 2018 illum l-kera qeghda Lm275.27 jew €641.20. Huma nefqu eluf spejjez kawzi u llum iridu lura l-post u mhux kera. Huma ma kienux talbu l-means test, billi kien hemm litigazzjoni pendenti biex tigi definita r-relazzjoni tal-kirja ezistenti jekk hux taht il-Kap. 158, il-Kap. 69 jew il-Kodici Civili. Lanqas ma talbu

awment tal-kera ta' 2% tal-valur fis-suq miftuh billi huma mhumiex interessati f'awment ta' kera imma l-izgumbrament. L-intimat kien offrilhom €300,000 biex jixtri d-dar imma huma ma ridux ibieghu. Huma jhossu li l-kera stabilita mill-Qorti hija baxxa hafna u hija anqas minn kera ta' xahar ghal dina d-dar meta tqis il-valur u l-kobor taghha li qed titgawda minn persuna wahda. L-intimat hu pensjonant, guvni u sid ta' kumpanija kummercjali. Ghalih id-dar hija palazz u l-intimat jaffordja jixtri u jikri post iehor.

Antonia Cassar ikkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' Godwin Cassar.

Anthony Scicluna, Estate Agent ma' Dhalia, ikkonferma Dok. AS1 fejn ghamel stima tal-post in kwistjoni fl-ammont ta' €450,000 u valur lokatizzju ta' €900 fix-xahar.

Perit Ivan Pace ikkonferma r-rapport tieghu Dok. IP1 li hu hejja fuq struzzjonijiet tar-rikorrenti. Hu stma l-valur tal-post €420,000 u kera mensili ta' €1,050.

Kevin Gauci Maistre xehed li missieru kien ha l-fond in kwisjoni fin-1959 b'cens temporanju ta' Lm45 fis-sena. Kien akkwista wkoll bicca art fl-istess sena b'cens temporanju ta' Lm5 fis-sena. Ic-cnus ghalqu fil-1977 u omm ir-rikorrenti Emily Stivala kienet qalbet ic-cens ghal kera (ara ricevuta tas-26 ta' Lulju 1977, 'new rent' Lm100). Huma qatt ma ntalbu biex ighollu jew jirdoppjaw il-kera. Meta mietet is-Sinjura Stivala l-kera bdiet tithallas lir-rikorrenti. Il-kera baqa' dejjem bhal dik miftiehma fil-1977. Kien biss fil-2006 li r-rikorrenti talbet biex il-kera tizdied skond il-Kap. 158 izda missieru ma kienx accetta ghax hass li l-Att tal-1979 ma kienx japplika fil-kaz tieghu. Ghalhekk iddepozitaw il-kera fil-Qorti. Il-Qorti imbaghad iddecidiet li l-kera kellha tkun ta' €641.20 a tenur tal-Kap. 158. Hu qieghed fil-post billi ssucceda fit-titolu ta' lokazzjoni tal-genituri tieghu. Ir-rikorrenti ma ghamlux il-means testing ghalhekk ma jistghux jghidu jekk hu jikkwalifikax jew le. Jichad li hu ghandu xi kumpannija. Hu jahdem ghar-rasu. Ir-rikorrenti kienu accettaw il-kera wara s-sentenzi tal-Qorti izda minhabba dina l-kawza Kostituzzjonali mhux qed jaccettaw kera u ghalhekk qed jiddepozitha l-Qorti. Kien offra lir-rikorrenti li jixtri l-post izda huma ma accettawx.

In kontro-ezami wiegeb li l-genituri tieghu kien ghamlu xi miljoramenti fid-dar.

Talba u kontestazzjoni

Fir-rikors taghhom ir-rikorrenti qeghdin jallegaw ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan billi, skont huma, l-kera attwalment dovuta hija wahda sproporzjonata u qed tivvjola d-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

L-intimati opponew it-talbiet tar-rikorrenti u talbu li l-Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

Relazzjoni guridika

Illi l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament (ara l-ewwel eccezzjoni) illi qabel xejn, ir-rikorrenti iridu jressqu prova konvincenti li l-intimat Kevin Gauci Maistre tabilhaqq qieghed igawdi minn protezzjoni skont il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-intimat Gauci Maistre fl-eccezzjoni 2.3 jghid li missieru ma kienx accetta li jhallas il-kera kif mitlub mir-rikorrenti stante li hass li l-provvedimenti tal-Kap. 158 ma kienux applikabbli ghas-sitwazzjoni tieghu peress li fiz-zmien li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika fl-1977, l-Att XXXI tal-l 979 kien ghadu ma dahalx fis-sehh.

Illi skont is-sentenza tal-25 ta’ Novembru 2013 ezibita a fol. 4 tal-process, il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet illi l-kirja tal-intimat Gauci Maistre, ghandha tigi regolata mill-Kap. 158 ‘il ghaliex kien hemm terminazzjoni ta’ koncessjoni enfitewtika temporanja, segwita b’mod immedjat minn kirja b’ kera doppja li giet imgedda sena wara l-ohra.

Ghalhekk ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet taqa’ taht il-provvedimenti tal-Kap. 158.

Rimedju ordinarju u Att XXVII tal-2018

L-intimati Avukat tal-Istat jikkontendi fit-tieni u sitt eccezzjoni tieghu li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju taht id-dispozizzjonjiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-

Ligijiet ta' Malta qabel ma fethu din il-kawza Kostituzzjonali. Dan l-artikolu gdid tal-ligi, imdahhal fil-ligi Maltija bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018, jindirizza kemm l-ilment tar-rikorrenti dwar iz-zieda fl-ammont tal-kera, kif ukoll l-ilment l-iehor taghhom dwar ll-fatt li l-kerrej Kevin Gauti Maistre ghandu l-mezzi finanzjarji biex ifendi ghal rasu minghajr il-bzonn li jkun protett bil-ligi. B'mod specifiku jghid li r-rikorrenti ma jistghux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera.

Il-Qorti tirrileva li fil-kawza odjerna t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi limitata ghal lezjoni li huma setghu sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2018.

L-emendi mdaħħla fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 jistgħu jagħtu rimedju lir-rikorrenti għall-ġejjieni imma mhux għall-ksur li ġarrbu talli ġew imċaħħda minn ħwejjiġhom mingħajr kumpens xieraq bejn meta ntemmet l-enfitewsi u meta daħlu fis-seħħ dawk l-emendi. Huwa ghal dana l-perjodu li r-rikorrenti jistghu jfittxu.

Il-kwistjoni dwar means testing hija provvduta taht l-emenda imsemmija u f'dan l-istadju ma tidholx fil-konsiderazzjoni ta' dina l-Qorti.

Art 37 tal-Kostituzzjoni

L-intimati jghid wkoll li r-rikorrenti ma garrbu l-ebda ksur tal-jedd taghhom ghat-tgawdija ta' gidhom taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li l-Istat ma ha ghalih l-ebda gid tar-rikorrenti. Inoltre, anke jekk stess kien hemm xi tehid mill-Istat, ma jirrizultax li dan it-tehid mhuwiex suggett ghat-tlitt kundizzjonijiet imsemmija fl-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni.

Illi mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitura taghha tal-kliem "interess" u "dritt". Hu minnu li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta izda l-limitazzjoni

tat-tgawdija taghha principalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimat, kontroll ta' dik il-kera u tal-uzu tal-fond ghal zmien indefinit, tista' tissarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu (Ara **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018; **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019).

Iili l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti ukoll li jekk l-azzjoni tar-rikorrenti qeghda tinftiehem li qeghda tattakka t-thaddim tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fuq is-sahha tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan ma jistax jigi mistharreg. Dan qed jinghad ghaliex skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu ma ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta, li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

L-intimat għamel riferenza għall-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni li jaqra:

> (f) bħala inċidentali għal kirja, liċenzja, privilieġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor"

Illi dan is-subartikolu gie interpretat li ma tfissirx li l-Istat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjeta ta' terzi mingħajr kumpens, iżda jfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-teħid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taħt per eżempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni għal liċenzja u fl-ipoteżijiet l-oħra previsti fil-paragrafu imsemmi.

Eccezzjoni simili giet imressqa diversi drabi f'sentenzi ohra ta' dawn il-Qrati u giet michuda (Ara sentenza **CatherineTabone noe vs Avukat Generali et**, Kost 27/03/2020).

Pacta sunt servanda

Fil-fatt l-intimat Gauci Maistre fl-ewwel eccezzjoni tieghu jghid li r-rikorrenti kienu jafu bl-Att XXXI tal-1979 li emendat il-Kap. 158 Ligijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tieghu

izda, minkejja dan kollu, xorta wahda, u minn jeddhom volontarjament ghazlu li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 158.

Il-Qorti Ewropea diġa kellha l-opportunita tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda awment ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera ma għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza **Buttigieg and Others vs Malta** (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Hu accettat mill-gurisprudenza lokali u dik Ewropea li fejn is-sid ma ghandu l-ebda ghazla ghajr li jaghti l-fond b'koncessjoni enfitewtika ma tistax tingieb b'success l-eccezzjoni li galadarba s-sid kien konsapevoli tal-effetti tal-ligi tali koncessjoni saret b'mod volontarju. Meta relazzjoni lokatizzja tigi imposta fuq is-sidien minn sena ghal sena b'mod obbligatorju l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax legalment jitqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci (Ara **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, Application no. 1046/12, 30/07/2015).

L-ewwel artikolu tal ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-intimati jissottomettu illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont il-proviso tieghu l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq ligijiet biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. Ighidu li f'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

Il-Qorti tirrileva li l-Istat igawdi firxa wiesgħa ta' diskrezzjoni imma l-mod kif titwettaq dik id-diskrezzjoni jrid jgħaddi mill-għarbiel tal-bilanċ mistenni bejn l-interessi tas-soċjeta u dawk tal-individwu mġarrab bit-twettiq tagħha, u dan kemm jekk l-għemil ikun ta' teħid ta' proprjeta u kif ukoll jekk ikun biss indħil fl-użu taghha (**Raymond Vella et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet**, Kost 24/05/2004)

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu soddisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u cioe:

(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;

(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u

(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

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 tipprovdi akkomodazzjoni socjali lil ghadd ta` persuni li setghu jispiccaw bla saqaf fuq rashom.

Il-Qorti trid tara 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 ddahlet fis-sehh.

L-ilment fil-kaz odjern ghalhekk huwa dwar proporzonalita, jew fair balance, bejn l-interess pubbliku u l-jedd tal-privat ghall-kumpens gust.

Ir-rikorrenti jsostnu li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, l-intimat Gauci Maistre gie moghti d-dritt li jibqa jghix fil-fond b'kera baxxa li ma tirriflettix is-suq. Il-kera li hu jhallas hija anqas minn kera ta' xahar ghal dina d-dar meta tqis il-valur u l-kobor tal-post li qed jitgawda minn persuna wahedha. L-intimat hu persjonant, guvni u sid ta' kumpanija kummercjali. Ghalih id-dar hija palazz u l-intimat jaffordja jixtri u jikri post iehor.

Stima tal-Perit

Anthony Scicluna, Estate Agent ma' Dhalia, jistma l-post in kwistjoni fl-ammont ta' €450,000 u valur lokatizzju ta' €900 fix-xahar (Dok. AS1).

Perit Ivan Pace, prodott ex parte, fir-rapport tieghu Dok. IP1 ghamel stima tal-valur tal-post bhala €420,000 u kera mensili ta' €1,050.

Illi mill-istimi pprezentati jirrizulta li hemm differenza sostanzjali bejn il-kera li qed ihallas l-inkwilin illum fl-ammont ta' €641.20 fis-sena u l-valur lokatizzju tal-istess fond fis-suq hieles li jvarja bejn €900 u €1,000 fix-xahar li lanqas huwa ekwivalenti ghal rata mensili skond il-valur fis-suq hieles.

Stante li hemm din id-diskrepanza sostanzjali bejn il-valur lokatizju fis-suq hieles tal-proprjeta in kwistjoni u l-kera li effettivament jistghu jircievu r-rikorrenti skont 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.

Isegwi li f'dan il-każ il-Qorti qed tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra taghna ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 f'dan il-kaz huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Zgumbrament

Fir-rikors promutur ir-rikorrenti sahqu li f'dan l-istadju huma mhumiex daqstant interessati li jottjenu kera gholja imma li jirreprindu l-post mikri lill-intimat.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom f'pagna hamsa para. 8 qalu li l-kwistjoni tal-izgumbrament giet issa sorvolata ghaliex l-intimat ikkonsenja volontarjament ic-cwievet fil-mori tal-ahhar differiment.

Kumpens

Ir-rikorrenti fost ir-rimedji li talbu jghidu li huma ghandhom dritt ghal kumpens finanzjarju galadarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-fond in kwistjoni.

L-intimati wiegbu illi ma hemmx lok ghar-rimedji mitluba mir-rikorrenti.

Kif gie ritenut fis-sentenza **Igino Trapani et vs Kummissarju tal-Artijiet et**, (Kost 31/10/2014) 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).

Il-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili u dan proprju ghaliex id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.

Ghalkemm fil-kaz in ezami l-lezjoni hija cirkoskritta ghad-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u l-valur lokatizju li l-fond de quo jgib fis-suq hieles, 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 ghalhekk is-segwenti fatturi:
-Il-ghan legittimu u socjali tal-ligi;
-Il-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles;
-Il-fatt illi l-ligi tehles lir-rikorrenti mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet;
-Ir-rikorrenti qed jassumu li kienu sejrin isibu jikru l-post ghaz-zmien kollu li ghalih qeghdin jippretendu kumpens u bil-prezzijiet indikati fl-istimi;
-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-fatt li biex jieħu dan ir-rimedju r-rikorrenti kellhom jagħmlu hafna spejjeż f'kawżi;

-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;
-Il-fatt li llum il-fond gie ritornat lir-rikorrent.

Ghalhekk il-Qorti, wara li qieset il-fatturi kollha fuq imsemmija, u qieset ukoll l-istimi ezibiti dwar il-valur lokatizzju, kif ukoll illi l-funzjoni ta' din il-Qorti mhijiex li tillikwida danni civili izda danni ghall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' hmistax-il elf (€15,000) ghandha tithallas lir-rikorrenti mill-Avukat tal-Istat bhala kumpens ghall-ksur tal-jedd fundamentali taghhom

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:
Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;
Tilqa' t-tieni talba (A) fis-sens li bhala rimedju qed tordna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrenti is-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab mir-rikorrenti kif fuq indikat;
Tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-talba (2B) biex jigi zgumbrat l-intimat stante li l-fond gie ritornat lir-rikorrenti.
Tordna li l-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-ispejjez tal-kawza.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur