PRIM' AWLA QORTI CIVILI
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha
Ħmistax (15) ta' Lulju 2020

Rikors Kostituzzjonali Numru 134/18 FDP

Fl-ismijiet

Annunziata Vincenti
(ID 237229M)

Vs

Avukat Ġenerali u Maria Carmela (ID 478537M) armla ta' Carmelo Micallef

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors Kostituzzjonali illi ġie ippreżentat fit-28 ta' Diċembru 2018, fejn ir-rikorrenti qalet is-segwenti:

   Illi b'kuntratt ta' emfitewsi temporanja tal-4 ta' Lulju 1984 fl-atti tan-Nutar Mario John Micallef Trigona anness u mmarkat bħala "Dokument A", l-antekawża tar-rikorrenti Concetta Cauchi kienet ikkonċediet b'titolu ta' emfitġewsi temporanja il-fond 75 Hilda Tabone Street, Vittoriosa u dan versu ċens annwu u temporanju ta' Lm34 fis-sena dekorribbli mill-1 ta' Marzu 1984 u pagabbli kull sena bil-quddiem u dan għal perjodu ta' 21 sena

Illi Concetta Cauchi mietet fl-24 ta' Ġunju 2004 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tat-8 ta' Mejju 1995 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat.

Illi l-wirt tagħha ġie dikjarat 'causa mortis' mill-esekutur testamentarju tagħha Louis Vincenti b'kuntratt tad-9 ta' Ġunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia anness u mmarkat bħala "Dokument B".

Illi b'kuntratt ta diviżjoni tal-24 ta' Awissu 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia anness u mmarkat bħala "Dokument C" il-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti Annunziata Vincenti.

Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-28 ta' Frar 2005.

Illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja l-fond konċess lil konjugi Micallef stante li kienu ordinarjament residenti fih, l-armla ta' Carmel Micallef ossia Maria Carmela Micallef kellha pretenzjoni li tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u dan peress li hija kienet ċittadina Maltija b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi għalhekk a tenur tal-Artikolu 12 (2) (b)(i) l-intimata Micallef baqgħet tgħix fil-fond b'żieda fil-kera ammontanti għal Lm121.50c ekwivalenti għal EUR 283.00 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem mill-1 ta' Marzu 2005. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2013, hija kellha tħallas bir-rata ta' EURO 339.41c fis-sena waqt li mill-1 ta' Jannar 2016 hija kellha tħallas bir-rata ta' EURO 344.20c u l-kera kellha tiżdied kull tlett snin u suppost terġa' togħla fl-1 ta' Jannar 2019.

Illi bi skrittura tal-1 ta' April 2005 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D" ir-relazzjonijiet tal-kontendenti Vincenti u Micallef ġew regolati ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u lanqas dekontrollabbli kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi kieku r-rikorrenti krew il-fond lill-intimati Micallef flok ma tawh b'ċens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante li l-kumpens li l-atturi setgħu jirċievu bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni.

Illi l-atturi u l-antekawża minnhom riedu tipproteġi l-proprjeta' tagħhom sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġgħu jieħdu lura ħwejjiġhom mingħajr okkupazzjoni.

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

Illi għalhekk effettivamont ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-propjeta' tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, Dokument A surreferit.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni enfitewtika temporanja miftehma bejn r-rikorrenti u l-intimata Micallef, liema kuntratt minkejja li sar wara d-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 effettivament kien Hobson's choice u l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fl-1 ta' Marzu 2005 u mill-1 ta' Jannar 2010 kull 3 snin sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qiegħed jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

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

Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti u l-mejta ommhom ftiehem fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien

ser jkompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' splodew l' fuq, jużurpalha d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokażzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'.

Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf ezaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. - Vide ***Sporrong and Lonroth vs. Sweden*** *(1982), 69-74 u* ***Brumarescu vs. Romania (GC)*** *no. 28342/95, 78, ECHR1999- VII u* ***Spadea and Scaiabrino vs. Italy****, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u* ***Immobiliare Saffi vs. Italy (GC)*** *no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151).*

Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.

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

*Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "****Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu il-piż eċċessiv. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.*

Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol

tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 75 Hilda Tabone Street, Vittoriosa minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

*Illi hija għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċjenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiz fil- kawża "**Albert Cassar vs MALTA"** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

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

Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokażzjoni lill-intimata Micallef u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha ossia 75 Hilda Tabone Street, Vittoriosa bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta'*

Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2019, l-Avukat Ġenerali laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti trid tiddeċiedi kif ser tistrada l-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ġew ai termini tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u 1-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;*

   2. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha sabiex turi li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*

   3. *Illi l-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha kkonċediet din il-proprjeta' b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1 ta' Marzu 1984. Issa l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw daħħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikażżjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda għażlet li tidħol f'dan il-kuntratt ta' għoti ta'*

proprjeta b'ċens temporanju. Kwindi ma ġie mpost xejn fuq l-appellanti;

4. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jigu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

5. *Peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta', liema kera ser terġa' tiżdied fl-1 ta' April 2019 u ai termini tal-Att XXVII tal-2018. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

6. *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 għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, 1-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal- 1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimata Maria Carmela armla minn Carmelo Micallef kienet tkun żgumbrata mill-fond in kwistjoni;*

8. *Illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal- emfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat*

bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess Ġenerali u l-esponent jara li dan l-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. *Illi l-Istat għamel riforma fil-Liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassiment ta' tali Liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan pero' li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

10. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ 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"*

11. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

12. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

13. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimata. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

14. *Illi l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonferi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjeta li qed isservi għall-finijiet ta' social housing żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

15. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

16. *Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari - inter partes;*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala 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-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi l-intimata Maria Carmela Micallef ġiet notifikata fit-23 ta' Jannar 2019, meta l-atti ġew mgħoddija lil binha Paul Micallef "li qed jgħarrafni li hu verbalment awtorizzat minn ommu sabiex jirċievi l-atti f'isimha", skond kif indikat mill-Marixxal Prinċipali John Micallef. (fol 29)

4. Rat illi l-intimata Maria Carmela Micallef baqgħet ma ressqet ebda difiża, u għalhekk baqgħet kontumaċi.

5. Rat illi fil-proċeduri odjerni tressqu s-segwenti provi:

   a. Kuntratt ta' Emfitewżi temporanja datat 4 ta' Lulju 1984 bejn Connie Cauchi u Carmelo Micallef fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona.[1]
   b. Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 9 ta' Ġunju 2005 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia. [2]
   c. Diviżjoni datata 24 ta' Awissu 2005 fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia.[3]
   d. Skrittura privata bejn Annunziata Vincenti u Maria Carmela Micallef datata 1 ta' April 2005.[4]
   e. Affidavit ta' Annunziata Vincenti ippreżentat fis-27 ta' Marzu 2019.[5]

6. Rat illi fis-27 ta' Marzu 2019, fuq talba tar-rikorrenti, ġie nominat perit tekniku sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond de quo mit-terminazzjoni tal-konċessjoni

[1] Fol 7
[2] Fol 13
[3] Fol 18
[4] Fol 25
[5] Fol 41

enfitewtika temporanja, ossija mid-29 ta' Frar 2005 u kull ħames snin sussegwenti, u għal dan il-għan ġiet inkarigata l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li ppreżentat ir-rapport tagħha fl-1 ta' Ottubru 2019.[6]

7. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2019 l-Avukat Ġenerali għamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku[7] li għalihom daħħlu r-risposti fil-5 ta' Novembru 2019.[8]

8. Rat illi fl-20 ta' Frar 2020, l-Avukat tal-Istat għarraf illi assuma l-atti flok l-Avukat Ġenerali a tenur tal-Avviż Legali 329/2019.

9. Rat illi fl-20 ta' Frar 2020 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u li l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

10. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti ippreżentati fis-6 ta' Mejju 2020[9].

11. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-Avukat tal-Istat ppreżentati fit-28 ta' Mejju 2020.[10]

12. Rat illi fis-16 ta' Ġunju 2020, din il-Qorti ddiferiet il-kawża għas-sentenza.

<u>Fatti</u>

13. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti Annunziata Vincenti, wirtet lil Concetta Cauchi, zijitha, illi mietet fl-24 ta' Ġunju 2004.

14. Jirriżulta illi fost il-propjeta' illi hija wirtet mingħand zijitha, kif indikat fid-Dikjarazzjoni Causa Mortis illi saret fid-9 ta' Ġunju 2005 u Diviżjoni sussegwentement li saret fl-24 ta' Awissu 2005, kien hemm is-segwenti:

    Id-dirett dominju tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa u sebgħin (75), f Hilda Tabone Street, fil-Birgu. Liema fond jinsab mikri lil terzi persuni versu l-kera ta' mija wieħed u għoxrin lira u ħamsin ċenteżmi maltin (Lm 121.50c) fis-sena. Liema propjeta għandha valur ta' ħamest elef lira maltin (Lm5,000).

15. Jirriżulta illi fl-4 ta' Lulju 1984, Connie Cauchi kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewzi temporanju għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin sena l-fond fuq imsemmi, ossija 75, Hilda Tabone Street, Birgu b'effett mill-1 ta' Marzu 1984.

16. Jirriżulta illi l-propjeta fuq imsemmija ma kienx de-kontrollat u għalhekk kien suġġett għal possibbli rekwiżizzjoni u "fair rent" a tenur ta' rati stabbiliti fl-4 ta' Awissu 1914.

[6] Fol 47
[7] Fol 77
[8] Fol 80
[9] Fol 88
[10] Fol 99

17. Jirriżulta, għalhekk, illi in vista ta' tali riskju, Connie Cauchi għażlet illi tikkonċedi l-fond b'titolu ta' enfitewzi temporanja versu ċens annwu ta' Lm34, liema konċessjoni kellha tiskadi fid-29 ta' Frar 2005.

18. Jirriżulta, madanakollu, illi permezz tal-emendi illi kienu saru lil Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar (Kap 158) qabel a tenur ta' l-Att XXIII tas-sena 1979, l-intimata kellha dritt illi tibqa' tabita fil-fond.

19. Jirriżulta, għalhekk, illi meta l-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija skadiet fid-29 ta' Frar 2005 ir-rikorrenti kellha tirrikonoxxi lill-intimata Carmela Micallef b'titolu ta' kera.

20. Jirriżulta illi, bħala konsegwenza ta' tali emendi legali, fl-1 ta' Marzu 2005, il-kera dovuta mill-intimata Micallef kienet ta' Lm121.50 ossija €283 fis-sena, li sussegwentement, riżultat tal-Att X tal-2009, żdied fl-1 ta' Jannar 2013 għal €339.41 fis-sena, skond l-għoli tal-ħajja, u fl-1 ta' Jannar 2016 reġa' żdied għal €344.20 fis-sena.

<u>Konsiderazzjoni Peritali</u>

21. Jirriżulta illi l-Perit Tekniku, hija w tagħmel il-konstatazzjonjiet tagħha, ddeskriviet il-fond kif gej:[11]

> *2. Din il-binja hija tas-seklu sbatax/tmintax u tinsab quddiem il-Berġa ta' Franza fiż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana (UCA). Il-faċċata għalkemm dejqa hija ta' arkitettura ta' stil Baroque b'elementi arkitettoniċi tipiċi bħal ma huwa l-bieb għoli tal-entrata li jingħaqad mal-lavur tas-sottobank tal-gallarija tal-ewwel sular. Elementi tipiċi oħra ta' dawn iż-żminijiet huma l-entratura msaqqfa b'volta u kmamar għoljin.*
>
> *3. Illi l-fond numru 75 mertu tal-kawża mqassam fuq żewg livelli u bejt. L-internal footprint area fil-pjan terran hija ta' ċirca 114.6 metri kwadri, l-internal footprint area fit-tieni sular ta' ċirca 110 metri kwadri, kif ukoll mezzanine ta' internal footprint area ta' circa 9 metri kwadri b'kejl kumplessiv ta' 233.6 metri kwadri. Il-faċċata għandha kejl ta' ċirca 4m u l-binja għandha fond ta' ċirca 27m.*
>
> *4. Illi minn riċerka li għamlet l-esponenti fuq il-Geoportal tal-Awtorita' tal-Ippjanar m'hemmx permessi marbutin ma' din il-binja.*

22. Dwar l-istat tal-fond il-Perit Tekniku kellha dan xi tgħid:

> *6. Illi skont dak li ntqal waqt l-aċċess, id-dar ilha ma tintuża u fil-fatt l-esponenti tikkonferma dan peress li minn dak li ġie ikkonstatat id-dar*

[11] Vide fol 47 et seq

mhiex fi stat abitabbli. L-art hija ċċangata bil-madum tas-siment, xi wħud bid-disinn kif ukoll bil-madum terrazzo. L-aperturi huma tal-injam. Il-kamra tal-banju għandha s-sanitary units antiki u ħafna mill-madum tal-ħajt maqlugħ.

23. Jirriżulta illi, dwar il-valur tal-fond, kif ukoll il-valur lokatizzju tiegħu, l-Perit Tekniku stabbiliet is-segwenti:

Illi l-valur tal-proprjeta' numru 75, Triq Hilda Tabone, Vittoriosa ġiet ibbażata fuq townhouse u li għandha habitable floorspace area fuq is-sulari kollha ta' circa 233.6 metri kwadri, libera u franka, u pussess battal. Ġie kkunsidrat ukoll li l-binja ma għandha l-ebda potenzjal biex jinbnew sulari addizzjonali. ***Il-valur tas-suq ta' din il-binja illum hi ta' €500,000 (Hames mitt elf ewro)*** *u* ***l-valur lokatizzju ta' din il-proprjeta' (unfurnished) huwa ta' €12,000 fis-sena (tnax-il elf ewro)****.*

<u>Kwistjonijiet legali imqajjma</u>

24. Jirriżulta illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti is-segwenti azzjonijiet:

    a. Dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Maria Carmela Micallef u jrendu impossibbli lir-rikorrenti tirriprendi lura l-pussess tal-proprjeta' tagħha;
    b. Dikjarazzjoni li drittijiet ta' tgawdija tal-proprjeta' a tenur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol ta' Kap 319, ġew vjolati;
    c. Jingħataw rimedji xierqa għal ksur tal-Art 37;
    d. Dikjarazzjoni illi l-intimati huma responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji;
    e. Tingħata kumpens u danni at termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. Jirriżulta illi l-intimata Maria Carmela Micallef, inkwilina tal-fond, ma ressqet ebda difiża, għalkemm debitament notifikata.

26. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi mill-eċċezzjonijet imqajjma mill-intimat Avukat Ġenerali, l-ewwel eċċezzjoni hija waħda superfluwa u lanqas biss timmerita illi tiġi kkunsidrata minn dina l-Qorti.

27. Jirriżulta, sussegwentement, illi fil-meritu, l-intimat Avukat Ġenerali qajjem varji difiżi illi jistgħu jiġu riassunti fis-segwenti:

    a. Il-prova ċara tat-titolu oriġinali tagħhom hija meħtieġa;

b. L-improponibilita' tal-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għax it-teħid ma kienx forzuz;
c. Id-dritt ta' l-Istat li jidentifika u jindirizza miżuri għal ħtiġijiet soċjali, bħalma hija tnaqqis fil-kera dovuta.

28. Jirriżulta illi l-kwistjoniijet u punti legali fuq imsemmija, ġew ikkunsidrati u diskussi in dettall u *ad nauseam* f'ħafna kawżi deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem w il-Qorti tifhem illi l-partijiet huma ben konxji tagħhom u ma hemm ebda ħtieġa illi ssir wisq referenza għalihom minn dina l-Qorti, salv fejn meħtieġ, peress illi huma kollha ben noti u riproduzzjoni tagħhom tkun operazzjoni futili w ripetittiva.

29. Madanakollu, il-Qorti tqis illi huwa utili illi ssir referenza għal dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali reċentement, fil-kawża fl-ismijiet **Matthew Said et v. Arthur Vella et** deċiża fis-27 ta` Marzu 2020 fejn ippronunzjat ruħha dwar talba identika u qalet, fost affarijiet oħra, is-segwenti;

> *Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-propjeta`, għalkemm x`aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok esprimiet ruħha f`termini assoluti ta` impossibilita`, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f`termini aktar relattivi.*

- **Prova tat-titolu**

30. Jirriżulta, mill-provi prodotti mir-rikorrenti illi wara il-mewt ta' zijitha fl-24 ta' Ġunju 2004, u d-dikjarazzjoni 'causa mortis' saret fid-9 ta' Ġunju 2005 u sussegwentement il-proprjeta' meritu tal-kawża odjerna ġiet assenjata lir-rikorrenti permezz ta' diviżjoni tal-24 ta' Awissu 2005.

31. Jirriżulta, għalhekk, illi r-rikorrenti hija sid tal-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 75, Hilda Tabone Street, Vittoriosa.

- **Teħid ma kienx forzuz**

32. Jirriżulta mhux kkontestat illi t-titolu li jivvanta l-intimat Maria Carmela Micallef huwa riżultat ta' konċessjoni enfitewtika lir-raġel tagħha, Carmelo Micallef, mogħtija fl-4 ta' Lulju 1984 b'effett retroattiv mill-1 ta' Marzu 1984.

33. Jirriżulta mhux ikkontestat wkoll illi l-fond 75, Hilda Tabone Street, Vittoriosa ma huwiex fond hekk imsejjaħ 'de-kontrollat', u għalhekk, fis-sena 1984, kien fond li kien espost għall-possibbilta' ta' rekwiżizzjoni da' parte tal-Gvern tal-ġurnata sabiex jingħata b'titolu ta' kera lill-persuni li kellhom bżonn akkomodazzjoni soċjali, liema kera kienet, dak iż-żmien, kkalkolata abbażi tar-rati stabbiliti fil-31 ta' Marzu 1939, kif stabbilit fl-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap 116).

34. Jirriżulta illi skond ir-rikorrenti, zijitha Connie Cauchi kienet ingħatat il-parir fis-sena 1984, fejn, sabiex tissalvagwardja l-proprjeta' tagħha u titħallas korrispettiv adegwat għal dak iż-żmien għall-proprjeta' tagħha, hija għażlet li tidħol f'konċessjoni enfitewtika temporanja għall-wieħed u għoxrin sena mar-raġel ta' l-intimata Maria Carmela Micallef, ossija Carmelo Micallef – b'hekk hija kienet ser tassikura ruħha illi l-fond ma kienx ser jiġi rekwiżizzjonat u, wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, l-fond kien ser jirripristina lura lilha.

35. Jirriżulta, madanakollu, illi permezz ta' Att XXIII tas-sena 1979, l-intimata Micallef, bħala ċittadin ta' Malta, kellha id-dritt illi tibqa' tokkupa d-dar residenzjali tiegħu, ossija l-fond 75, Hilda Tabone Street, Vittoriosa, b'titolu ta' kera hekk kif il-konċessjoni enfitewtika tispiċċa – tali dritt huwa ikkontemplat fl-Artikolu 12 tal-Kap 158, illi redatt u introdott wara illi r-rikorrenti kienet ikkonċediet il-fond lill-intimat b'titolu ta' enfitewżi temporanja.

36. Jirriżulta illi, abbażi ta' tali fatti, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara illi kien hemm vjolazzjoni kemm tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Ewwel Artikolu tal-Kap 319.

37. Jirriżulta illi, għal dak illi jirrigwarda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, il-Qorti hawn tagħmel tagħha dak illi Qorti il-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża '**John Cefai vs Avukat Ġenerali et**' per Imħallef Joseph Zammit McKeon fit-30 ta' Ġunju 2020, fejn, dwar tali ilment kellha din xi tgħid:

> *Il-qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijiet fejn ttrattaw fid-dettall jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta` proprjeta' tistax tiġi ekwiparata ma` teħid forzuz kif kontemplat bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalkemm ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta` din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti hija tal-fehma li kemm il-fattispeċi kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-liġi mertu ta` din il-kawża ma jwasslux għal teħid forzuz tal-propjeta` iżda għal kontroll fl-użu tagħha. (ara s-sentenzi : QK - Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et – 7 ta` Diċembru 2009 ; QK - Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et - 25 ta` Frar 2011 ; QK - Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et – 7 ta` Diċembru 2012 ; PA/K - Rose Borg vs Avukat Ġenerali et - 25 ta` Frar 2016 ; QK - : Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et – 31 ta` Ottubru 2014 ; QAS - Michael Angelo Briffa et v. Nadia Merten – 24 ta` April 2015 ; PA/K - Robert Galea vs Avukat Ġenerali et - 7 ta` Frar 2017 ; PA/K – Catherine Cauchi et vs Avukat Ġenerali et - 2 ta` Mejju 2017 ; PA/K - Anthony Aquilina vs Avukat Ġenerali - 9 ta` Ottubru 2017)*
>
> *Għalkemm jistgħu jinqalgħu sitwazzjonijiet fejn skont xi disposizzjonijiet tal-Kap 158 il-konverżjoni ope legis tkun tammonta għal forma oħra ta' teħid obbligatorju, mhuwiex dan il-każ tal-lum għaliex ir-rikorrenti*

baqgħu sidien tal-proprjeta' tagħhom anke wara saru bidliet fil-Liġijiet. Li ġara kien biss kontroll fit-tgawdija u tal-użu tal-propjeta`. Taħt skrutinju huwa propju kif kien eżerċitat dan il-kontroll. Tisħaq fuq dan anke għaliex il-każ tal-lum ma kienx wieħed ta` konverzjoni ta` enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa iżda ta` bdil fit-titolu minn enfitewsi temporanja għal kera.

38. Dina l-Qorti tagħmel tagħha dawk il-ħsibijiet u tikkunsidra illi, abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-limitazzjoni imposta fuq ir-rikorrenti ma tistax titqies bħala teħid forzuz a tenur tal-Artikolu 37.

- **Ksur tal-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**

39. Jirriżulta, madanakollu, illi r-rikorrenti qed jilmentaw ukoll ksur a tenur tal-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. Hawnhekk, il-Qorti ser tagħmel referenza għall-istħarriġ erudit illi għamlet il-Qorti fil-każ fuq ġia' riferit, fejn dwar tali ilment kellha dan xi tgħid:

L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni id-disposizzjoni tipprovdi illi :-

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi ppruvat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*

Il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Grand Chamber tal-ECHR fil-5 ta` Jannar 2000 fil-każ Beyeler vs Italy fejn ingħad hekk :-

> *"98. As the Court has stated on a number of occasions, Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: "the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest ... The three rules are not, however, 'distinct' in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with*

particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule" (see, among other authorities, the James and Others v. the United Kingdom judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37, which reproduces in part the analysis given by the Court in its Sporrong and Lönnroth v. Sweden judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 24, § 61; see also the Holy Monasteries v. Greece judgment of 9 December 1994, Series A no. 301-A, p. 31, § 56, and Iatridis v. Greece [GC], no. 31107/96, § 55, ECHR 1999-II)."

Jidher evidenti li d-disposizzjoni hija gwidata minn tliet prinċipji :-

a) Illi kull persuna, sew jekk naturali sew jekk morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjeta` b`mod paċifiku ;

b) Illi tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta' jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Għalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soġġett għall-kundizzjonijiet maħsuba 41 fil-liġi u għall-prinċipji tad-dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad, huwa ntitolat għal kumpens xieraq ;

c) Illi jibqa` d-dritt tal-Istat illi jgħaddi Liġijiet sabiex inter alia b`mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess pubbliku, bħal meta jintroduċi leġislazzjoni ntiża sabiex ittaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ tal-lum, ma għandux ikun hemm dubbju li dak li ried jikseb il-leġislatur bl-introduzzjoni tal-Art 12(2) tal-Kap 158 kien kontroll tal-użu tal-proprjeta'. Huwa paċifiku li l-Istat għandu marġini ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tindirizza problemi fil-qasam tal-akkomodazzjoni għall-fini residenzjali. Madanakollu kwalsiasi interferenza mill-Istat trid tkun (i) legali (ii) motivata b`għan leġittimu fl-interess ġenerali u (iii) toħloq bilanċ ġust. Jeħtieġ li jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi u l-għan persegwiti mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`. Ir-raison d`etre tal-proporzjonalita' huwa l-"bilanċ xieraq" li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejħa sabiex jagħmlu analiżi komprensiva tal-interessi tal-partijiet kollha sabiex ikun aċċertat li konsegwenza tal-indħil tal-Istat il-persuna ma titgħabbiex b`piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ ta` Spadea and Scalabino vs Italy deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 kien osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

…

Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies.

…

In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation.

…

The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.

…

an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights.

…

There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Għalkemm huwa rikonoxxut u aċċettat id-dritt tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`, l-Istat, fl-eżerċizzju ta` dan il-jedd, għandu jħares u jwettaq il-prinċipju tal-proporzjonalita`, għaliex l-interess tal-privat għandu jkun imħares u garantit.

Fil-każ ta` Amato Gauci vs Malta li kien deċiż fil-15 ta` Settembru 2009, l-ECHR qalet :-

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the 43 requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The

requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151). 44

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

> …
>
> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."*

Il-Qorti sabet vjolazzjoni ta` Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-ECHR fid-deċiżjoni tagħha tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` Saliba et vs Malta :-

> *45 " … the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see Amato Gauci, cited above, 60)."*

(ara wkoll : Zammit & Attard Cassar vs Malta li kien deċiż mill-ECHR fit-30 ta` Lulju 2015; u Cassar vs Malta li kien deċiż mill-ECHR fit-30 ta` Jannar 2018).

Fid-deċiżjoni li tat l-ECHR fil-11 ta` Diċembru 2018 fil-każ ta` Buttiġieg and others vs Malta l-ECHR irrimarkat :-

> *"41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and*

financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties' observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

Il-konklużjoni tal-Qorti kienet illi kien hemm vjolazzjoni ta` Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

40. Din il-Qorti tagħmel ukoll tagħha il-ħsibijiet espressi mill-istess Qorti u dana meta, bir-raġun sħiħ, dik il-Qorti, per Imħallef Joseph Zammit McKeon, qalet is-segwenti:

Mal-medda taż-żmien irriżulta li l-kalkolu tal-awment tal-kera bl-indiċi tal-inflazzjoni ma kienx qed jirrifletti l-qagħda attwali tas-suq tal-propjeta`. Ġara għalhekk li s-sid kien qed jitlef il-jedd li jikkontratta liberament. Is-sitwazzjoni ekonomika u soċjali ta` Malta fiż-żmien li sar l-Att XXIII tal-1979 kienet tirrendi neċessarju l-intervent tal-leġislatur sabiex jipprova joħloq bilanċ bejn interessi konfliġġenti. It-tkattir tal-ġid mal-medda tas-snin wera pero` li dak l-intervent leġislattiv, għalkemm kellu għan tajjeb, ma kienx baqa` joffri bilanċ adegwat. Anzi ħoloq sproporzjon u żvantaġġ konsiderevoli bejn is-sidien u l-inkwilini kontra s-sidien. Il-kera li s-sidien setgħu jipperċepixxu bl-effett tal-Art 12(2) tal-Kap 158, imqabbla mal-kera fis-suq ħieles, oġġettivament bdiet issir baxxa wisq, u sena wara l-oħra żdied id-disparita` sfavorevoli għas-sidien. Minkejja l-firxa ta` negattivita` li ġabet magħha l-pandemija tal-COVID-19, illum is-sitwazzjoni ekonomika tal-pajjiż (għalkemm ċertament mhijiex ward u żahar għal kulħadd, speċjalment għal dawk li huma vulnerabbli jew żvantaġġjati jew li jinsabu taħt nett fl-istrati soċjali tas-soċjeta` tagħna) hija bil-wisq aħjar minn dik li kienet fl-1979, meta l-leġislatur ħass il-ħtieġa, din il-Qorti tgħid – impellenti – li jgħaddi l-emendi għall-Kap 158.

41. Jirriżulta ċar illi, kif ġia espress aktar 'il fuq, kif ukoll minn qrati oħra, il-leġislazzjoni illi dwarha qiegħda tilmenta r-rikorrenti qiegħda toħloq żbilanċ a żvantaġġ tas-sid, peress illi qiegħda tikkrea diskrepanza kbira bejn l-awment fil-kera kontemplat mill-Liġi riżultat tad-dritt ta' rilokazzjoni mogħti lill-intimata, u l-

valur lokatizżju tal-fond fuq is-suq, liema żbilanċ huwa bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

42. **Jirriżulta illi r-rikorrenti għalhekk hija korretta tilmenta ksur tal-jedd fondamentarli tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif imħares bl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

Rimedji

43. Jirriżulta illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħha, talbet għal rimedju talli d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' ġie lilha vjolat.

44. Jirriżulta illi tali rimedji, skond ir-rikorrenti għandhom jikkontemplaw:

    a. Rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni; u
    b. Ħlas ta' kumpens u danni

45. Jirriżulta, mill-atti proċesswali, illi l-intimata Maria Carmela Micallef, ossija il-persuna illi qed tibbenefika mill-azzjoni ta' benefiċċju soċjali ta' l-Istat, rappreżentant f'dawna l-proċeduri mill-Avukat Ġenerali, mhux talli mhux qed tikkontesta dak mitlub mir-rikorrenti, talli lanqas biss ippreżentat difiża quddiem dina l-Qorti.

46. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi huwa minnu li l-azzjoni odjerna hija indirizzata lejn l-Istat, stante illi huwa l-Istat illi naqas lejn ir-rikorrenti w l-intimat ibbenefika mill-azzjoni ta' l-Istat li saret bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;

47. Jirriżulta, madanakollu, illi fost ir-rimedji li r-rikorrenti setgħu jitolbu u ħallew f'idejn il-Qorti tikkunsidra meta tgħid "*rimedju xierqa fis-sitwazzjoni*", hemm ir-rimedju ta' żgumbrament.

48. Jirriżulta, mir-rapport Peritali u, aktar u aktar, mir-ritratti eżebiti mill-abbli Perit Tekniku flimkien mar-rapport peritali, illi l-fond 75, Hilda Tabone Street, Vittoriosa, ossija il-fond meritu tal-kawża odjerna u li l-intimata qiegħda tgawdi rata sussidjata tal-valur lokatizzju tiegħu stante illi qed jitqies bħala l-fond residenzjali tiegħu, attwalment huwa fond abbandunat u jinsab fi stat dilapidat ħafna.

49. Jirriżulta bl-aktar mod ċar u inkonfutabbli illi l-fond ma huwiex fi stat abitabbli, la, fil-present u lanqas fil-futur qarib, u wisq anqas qiegħed jintuża bħala residenza ta' l-intimata Maria Carmela Micallef, u dana ma jista' jiġi kkontestat minn ħadd.

50. Jirriżulta, għalhekk, illi għalkemm il-Qrati għandhom jassikuraw illi jintlaħaq bilanċ bejn id-dritt tas-sid u dak tal-inkwilin, fil-każ odjern, anke in vista tal-insenjament tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ **Portanier vs Malta** deċiż fis-27 ta' Awissu 2019, ċertament tali rimedju ma għandux ikun a

skapitu tar-rimedji ġusti u mistħoqqa illi dina l-Qorti għandha tagħti lir-rikorrent sabiex id-drittijiet tagħhom ma jibqgħux aktar jiġu leżi inġustament.

51. Għalhekk, tenut kont tal-fatt illi l-fond huwa abbandunat u għalhekk huwa ovvju li l-intimata għandha akkomodazzjoni oħra li qed tuża bħala residenza u għalhekk m'hi ser issofri ebda tbagħtija li tista' tiġi rimedjata mod ieħor, kif aċċennat il-Qorti Ewropeja fil-każ ta' Portanier, il-Qorti tqis illi l-iżgumbrament u kwindi l-pussess liberu tal-fond lura lis-sid hija rimedju ġustifkata fiċ-ċirkostanzi tal-każ u timmerita illi tiġi imposta.

52. Jirriżulta, wkoll, illi r-rikorrenti jikkontendu illi għandhom jingħataw kumpens talli d-dritt fondamentali tagħhom għall-propjeta ġie leż.

53. Il-Qorti tosserva illi kif ġie ben stabbilit minn kemm dawna l-Qrati kif ukoll il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kwalsiasi kumpens illi jista' jiġi likwidat minn dina l-Qorti ma jista' qatt ikun ekwivalenti għad-danni ċivili illi semmai setgħu sofrew ir-rikorrenti riżultat ta' tali leżjoni.

54. Il-Qorti, wara illi qieset il-provi kollha kif fuq elenkati, hija konvinta illi kumpens pekunjarji għandu jingħata wkoll lir-rikorrenti għat-tbagħtija illi għaddiet minnha hi w il-familjari tagħha, liema kumpens għandu jitqies minn dakinhar illi l-leżjoni bdiet isseħħ, ossija minn meta l-konċessjoni enfitewtika tterminat u ġiet konvertita f'kera bis-saħħa ta' Liġi illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara illi vvjolat id-dirittijiet tar-rikorrenti.

55. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-valutazzjoni tagħha dwar il-kumpens, hija qiegħda tqis illi l-konċessjoni enfitewtika ġiet konvertita f'kera forzata fl-1 ta' April 2005, ossija aktar minn ħmistax-il sena ilu kif ukoll tqis illi l-kera indikata bħala "proporzjonata" ta' Lm121.50, ossija €283 fis-sena dak iż-żmien hija ċertament ferm 'il bogħod minn kwalsiasi tip ta' proporzjon meta tqis illi l-valur lokatizzju stabbilit ta' €3,354 fis-sena 2005 u dak ta' €8,400 fis-sena 2017 meta qed titħallas kera ta' €344.20 fis-sena!

56. Ikkunsidrati dawna l-fatturi kollha, kif ukoll deċiżjonijet oħra ta' dina l-Qorti, diversament ppresjeduta w il-fatt illi l-fond għandu jirreverti lura lir-rikorrenti, il-Qorti tqis illi kumpens ġust għall-vjolazzjonijiet tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti għandu jammonta għal somma globali ta' għoxrin elf Euro (€20,000), in kwantu għal €15,000 bħala danni pekunjarji u in kwantu għal €5,000 bħala danni morali.

57. Finalment, il-Qorti tosserva illi huwa obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li ma jkunx hemm vjolazzjoni tad-drittijiet findamentali taċ-ċittadin, u għalhekk il-ħlas ta' kwalsiasi kumpens w spejjeż tal-każ odjern għandu jsir mill-Avukat Ġenerali, bħala rappreżentant ta' l-Istat fil-proċeduri odjerni.

DECIDE:

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali u s-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri u,

Wara illi għamlet ir-raġunament kif fuq indikat,

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-talba attriċi fejn talbet dikjarazzjoni illi hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Tilqa' t-talbiet attriċi fejn talbet dikjarazzjoni li kien hemm leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319);

Bħala Rimedju għal tali ksur, il-Qorti qiegħda;

Tordna li tiġi **żgumbrata** l-intimata Maria Carmela Micallef u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond 175, Hilda Tabone Street, Vittoriosa u tordna lill-istess Maria Carmela Micallef tiżgombra l-fond u dan **entro sitt xhur mid-data tas-sentenza** bl-obbligu fuq l-intimata li tħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti li jibdew ikunu dovuti wara t-trapass tas-sitt xhur fuq stabbiliti.

Tilqa' t-talba għall-**kumpens** u qed tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrenti is-somma ta' **għoxrin elf euro (€20,000)** bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minħabba l-ksur imġarrab mir-rikorrent kif fuq indikat;

Tordna li l-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Imgħax jiddekorri mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur