-leżjoni tal-jedd fundamentali għad-dgawdija tal-proprjeta` bil-liġijiet tal-kera

- ħtieġa ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-possedimenti u l-interess pubbliku tal-akkomodazzjoni residenzjali

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 21 ta' Lulju, 2020.

Rikors Nru. 183/2019GM

Joseph Zammit (KI 546444M)

vs

Lorenza sive Laura Calleja (KI 676740M)

Avukat Generali li bi provvediment tal-11.02.2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tar-rikorrent li wara li ppremetta :-

i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 33 ġja 45A, 'Erica', Triq il-Belt Valletta, Paola, li huwa akkwista mill-wirt tal-mejta ommu Ersilia Zammit.

ii. Illi l-imsemmija Ersilia Zammit mietet bla testment fit-23 ta' Diċembru 1987 u l-wirt tagħha għadda skond il-liġi fuq l-unika binha r-rikorrenti Joseph Zammit, liema wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviż nru. 385/88, li kopja tagħha ser tiġi esebita matul it-trattazzjoni tal-kawża.

iii. Illi l-imsemmija Ersilia Zammit akkwistat l-istess fond b'titolu ta' tpartit b'kuntratt tat-2 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tiegħu qed jiġi annessa u mmarkat bħala "Dokument A".

iv. Illi omm ir-rikorrenti odjern, ossia Ersilia Zammit kienet tat b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lil Joseph Calleja, żewġ l-intimata Lorenza sive Laura Calleja, l-fond fuq msemmi b'kuntratt tat-30 ta' Marzu 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tiegħu qed jiġi anness u mmarkat bħala "Dokument B", u dan għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena versu ċens annwu u temporanju ta' mitt Lira (Lm100) fis-sena b'effett mis-7 ta' Marzu 1983 u li jithallsu bi tlett xhur bil-quddiem.

v. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-6 ta' Marzu 2004 u l-intimata Calleja peress li hi u żewgha kienu ċittadin Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom d-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun Lm155.32c u li kienet togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

vi. Illi fl-1 ta' Jannar 2013 il-kera saret €446.95c a tenur tal-Att X tal-2009, u hekk baqgħet tiżdied kull tliet snin ossia fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019 skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja.

vii. Illi bi skrittura ta' lokazzjoni tal-5 ta' Lulju 2019, li kopja tagħha qed tiġi annessa u mmarkata bħala "Dokument C",l-inkwilina llum qed tħallas €300 fix-xahar, u dan a tenur tal-Att XXVII tal-2018.

viii. Illi mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossia s-6 ta' Marzu 2004, sal-31 ta' Diċembru 2018, l-intimata Calleja kienet qed tħallas kera irrizorja għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali

stante illi l-Att XXIII ta’ l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta’ Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Calleja stante li hija u zewġha kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

ix. Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjeta’ tagħha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq oħra ħlief li tikkonċedu b’titolu ta’ enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soġġett għar-rekwizizzjoni kien soġġett wkoll għall-‘fair rent’ ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta’ jġib fl-4 ta’ Awwissu 1914.

x. Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawza tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjeta’ tagħha mir-rekwizizzjoni u mill-‘fair rent’ kien illi tikkonċedih lill-intimata u żewġha b’titolu ta’ enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.

xi. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellha l’ebda għazla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaga li hija ma rieditx tagħmel għax riedet tibqa’ tgawdi ħwejjiġha.

xii. Illi l r-rikorrenti u l-antekawża minnu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta’ l-istess fond b’mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta’ inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta’ l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali stabbilita bil-liġi, liema kera bl-emendi ta’ l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

xiii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta' tiegħu minkejja li l-antekawza minnu ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Calleja.

xiv. Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Calleja.

xv. Illi r-rikorrenti għandu jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti għat-telf tiegħu mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fis-6 ta' Mejju 2001 sal-31 ta' Diċembru 2018, kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

xvi. Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-kazijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-ragunijiet 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 *ai termini* tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun

hemm *restitutio in integrum*, *ossia* li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċiviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċiviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

xvii. Illi l-kawza odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti beda jirċievi kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendi illi huwa għandu jirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huwa sofra tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja 6 ta' Marzu 2004 sal-31 ta' Diċembru 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artiklu 12 partikolarment l-Artiklu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, l-intimata Lorenza sive Laura Calleja (K.I. 676740M) ingħatat dritt ta' rilokazzjoni indefinit b'tali mod illi rrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-fond 33 ġja 45A, 'Erica', Triq il-Belt Valletta, Paola proprjeta' tiegħu.

II. Konsegwentement Tiddikjara u tiddeciedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 33 gja 45A, 'Erica', Triq il-Belt Valletta, Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u tiddeċiedi 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 u liġijiet oħrajn viġenti li ma kreawx bilanċġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi.

Rat l-eċċezzjonijiet fir-Risposta Maħlufa tal-Avukat tal-Istat:-

1. Illi qabel xejn, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma mistħoqqha għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa mll-predeċessura tiegħu stess peress li kienet ommu li bil-kuntratt enfitewtiku ffirmat minnha fit-30 ta' Marzu 1983, rabtet lilha nfisha u lill-werrieta taghħa għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi bla ħsara għall-premess, dwar l-ewwel talba tar-rikorrent, jissokta jingħad li mhux minnu li l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tat-tiġdid. Qari kontestwali tal-artiklu 12(2) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artiklu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

3. Illi t-tieni talba tar-rikorrent sa fejn mibnija fuq l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artiklu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

4. Illi lil hinn minn dan, it-tieni talba xorta mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

6. Illi dwar l-iLment marbut mal-isproporzjon fil-kera qabel id-dħul tal-Att XXVII tal-2018, jissokta jingħad, li bl-artiklu 39(4A)tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma kinitx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artiklu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kull tlett snin skont l-artiklu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħaLma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

8. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke t-tieni talba tar-rikorrent mhijiex siewja għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens magħmula minnu mhix mistħoqqa;

9. Illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-tlitt talbiet l-oħra tar-rikorrent dwar ir-responsabbilità u l-ħlas tal-kumpens;

Rat illi l-konvenuta Lorenza Calleja debitament notifikata bir-rikors promutur[1] din ma ppreżentat l-ebda risposta entro t-terminu mogħti lilha u għalhekk għandha titqies bħala kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

Rat il-verbal tagħha tas-17 t'Ottubru 2019 li permezz tiegħu ħatret lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistma' il-valur lokatizzju tal-punt in kwistjoni fis-suq liberu[2];

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtur ppreżentat fil-5 ta' Diċembru 2019[3];

Rat it-tweġibiet in eskussjoni tal-istess Perit;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent u tal-Avukat tal-Istat;

Rat l-atti l-oħrajn kollha tal-każ;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża hija dwar il-fond numru 33 ġja` 45A *Erica,* Triq il-Belt Valletta, Paola, liema fond huwa proprjeta` tar-rikorrent Joseph Zammit wara li dan l-istess fond iddevolva fuqu wara li ommu Ersilia Zammit mietet intestata u għalhekk il-wirt kollu tagħha għadda fuqu bħala binha uniku;

[1] Fol 33
[2] Fol 40
[3] Fol 58

Illi dan il-fond ġie f'idejn ommu b'kuntratt ta' tpartit datat 2 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar[4] li sussegwentament tat b'konċessjoni enfitwetika temporanja lil Joseph Calleja li jiġi żewġ il-konvenuta Lorenza Calleja b'kuntratt tat-30 ta' Marzu 1983 fl-atti tan-Nutar George Cassar[5] għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena versu ċens annwu ta' mitt lira Maltija (Lm100) jitħallas kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mis-7 ta' Marzu 1983;

Illi, l-imsemmija koncessjoni **skadiet fis-6 ta' Marzu 2004** u fi tmiem din il-konċessjoni enfitewtika, Calleja u żewġha, ċittadini Maltin li kienu jużaw din il-proprjeta` bħala r-residenza ordinarja tagħhom, ingħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu f'dan il-fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet li ddaħħlu fil-liġi permezz tal-Att XXIII tal-1979 b'kera sad-doppju li kellha tkun Lm155.32 u li skond ir-rikorrent kienet qed togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979. L-avukat tal-Istat kkwota l-liġi li tgħid illi l-kera kienet qed togħla kull tlett snin;

Illi r-rikorrent isostni illi d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 fisser li l-konjuġi Calleja ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'kera li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u huwa bħala proprjetarju ġie mċaħħad milli jieħu pusses tal-proprjeta' tiegħu wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Din is-sitwazzjoni wasslet biex ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq;

Illi dan il-fond mhux dekontrollat;[6]

Illi r-rikorrent qiegħed jippretendi li l-effetti ta' din il-kawża għandhom ikunu mis-6 ta' Marzu 2004 sal-31 ta' Diċembru 2018 peress li permezz ta' skrittura ta'

---

[4] Dok A a fol 7
[5] Dok B a fol 23
[6] Dok KM2 a fol 51

lokazzjoni tal-5 ta' Lulju 2019[7] l-inkwilina Lorenza Calleja llum qed tħallas €300 fix-xahar u dan *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018;

Illi r-rikorrent mhux qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond mertu tal-kawża;

Valur lokatizju

Illi skont ir-relazzjoni tal-Perit maħtur mill-Qorti, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jinsab *f'Urban Conservation Area* u għalhekk huwa l-għoli predominanti illi jagħti limitu għall-iżvilupp. Dan ifisser illi peress li ħafna bini adjaċednti huwa tal-istess għoli għall-bini in kwistjoni, bi tromba tat-taraġ biss fuq il-livell tal-bejt, il-potenzjal hawnhekk huwa eżawrit. Il-fond jikkonsisti minn dar fuq żewġ sulari kif ukoll il-bejt. L-area totali tal-binja huwa ta' ċirka 97 metru kwadru, mentri l-faċċata hija ta' 3.8 metri wiesa meta wieħed ikejjel internament. Illi fl-ewwel sular hemm gallarija Maltija illi ghandha bżonn manutenzjoni. Illi hemm bżonn ta' manutenzjoni regolari f'xi postijiet speċjalment fl-ewwel puntata ġebel tal-ħajt tal-appoġġ fejn hemm umdita` kif ukoll mas-soqfa tal-kmamar tas-sodda. Il-finituri tal-post huma ta' ċertu żmien iżda huma f'kundizzjoni tajba ħlief għall-madum tal-kmamar tal-banju illi jesebixxu xi ċaqlieq.[8] Ma nstabu l-ebda permessi fuq il-fond;

Illi in eskussjoni, il-Perit Borg Costanzi baqgħet iżżom ferm mal-konklużjonijiet illi waslet għalihom fir-rapport tagħha;

[7] Dok C a fol 27
[8] Ara rapport tal-perit a fol 66

Illi fl-opinjoni tal-Perit, il-valur tal-proprjeta` fis-suq liberu huwa ta' €220,000 u l-valur lokatizju annwali bejn is-sena 2004 – 2009 kien €3,150, bejn is-sena 2010 -2015 kien €5,250 u bejn is-sena 2016 -2018 kien €7,700.

Li jfisser li t-total tal-kera kummerċjali tul il-perjodu 2004 (sena li fiha ntemm iċ-ċens temporanju) sa 2018 (l-ilment tar-rikorrent iwassal speċifikament sa għeluq din is-sena) skont il-Perit tekniku kellu jkun ta' **€73,500**;

Illi skont kif jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrent[9] iċ-ċens temporanju kien ta' Lm100 fis-sena; għeluq iċ-ċens fis-sena 2004 il-kera *ex lege* kien ta' Lm155.32 (€361.80); bdiet togħla kull 15-il sena ai termini tal-Att XXIII.1979. Fl-1 ta' Jannar 2013 saret €446.95 u minn dakinar bdiet tiżdied kull 3 snin skont l-għoli tal-ħajja. Fl-aħħar telgħet għal **€452.46** fis-sena. Skont il-kalkolu matematiku li għamlet il-Qorti, ir-rikorrent u d-*dante causa* tiegħu irċevew total ta' **€4,602.56**. Iġifieri **rċevew 6.26% tal-kera kummerċjali**;

Illi l-intimata Lorenza Calleja mhix leġittima kontradittur billi ma tweġibx għall-egħmil tal-leġislatur u mhix qiegħdha tiffaċċja periklu ta' żgumbrament bl-eżitu ta' din il-kawża;

l-eċċezzjonijiet

Illi permezz tal-**ewwel eċċezzjoni** tiegħu, l-Avukat tal-Istat jilqa' għall-ilment tar-rikorrent billi jeċċepixxi li s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa mill-predeċessura tiegħu stess peress li kienet ommu li bil-kuntratt enfitewtiku ffirmat minnha fit-30 ta' Marzu 1983, rabtet lilha nfisha u lill-werrieta tagħha għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm ma jgħidux b'mod ċar, jidher li dak li qed jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat

[9] fol 42 para v.

hu li omm ir-rikorrent kienet taf għal xhiex dieħla għaliex meta kkuntrattat l-enfitewsi fil-1983, l-Att XXIII tal-1979 kien diġa` fis-seħħ: *imputet sibi*;

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor[10]. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni [11];

Illi permezz tat-**tieni eċċezzjoni** tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiċħad li l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha mpossibli għar-rikorrent li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tat-tiġdid. Isostni li qari kontestwali tal-artiklu 12(2) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artiklu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx

---

[10] Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018.

[11] ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Generali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Topni Abela

il-kirja. Illi filwaqt li dan kollu huwa minnu, din il-Qorti tinnota li din l-eċċezzjoni ftit li xejn iddgħajjef l-import ewlieni tal-ilment tar-rikorrent, li hu li ma setgħax, tul il-perjodu relevanti, igawdi kif imiss il-frott tal-proprjeta` tiegħu. Ma jidhirx li seta' jkeċċi lill-inkwilini fil-perjodu rilevanti u ċjoe` bejn it-2004 u t-2018;

Illi t-**tielet eċċezzjoni** hi li safejn it-tieni talba tar-rikorrent hi mibnija fuq l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma tistax tintlaqa' minħabba li fil-kuntest tal-kirjiet ma jkunx hemm teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta'.

Illi f'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali[12]: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta` mill- applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[13], u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun *in re* – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni"[14]. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva;

Illli huma minnu dak li jsostni l-Avukat tal-Istat li fir-**raba' u l-hames eccezzjonijiet** tiegħu li taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali; li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess

[12] kif ikkummentat din il-Qorti, ippreseduta mill-Onor. Imħallef Toni Abela, in re: Joseph Grima v Avukat Generali 21.10.2019 Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

[13] (ara wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata

[14] (Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali; u li miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. B'danakollu dan m'għandux isarraf filli min għandu l-proprjeta` jsofri piż sproporzjonat anke jekk fl-interess ġenerali;

Illi tabilħaqq, l-Avukat tal-Istat jagħmel riferenza għall-proporzjonalita` fis-sitt eċċezzjoni tiegħu u jgħid li l-liġi tferrex il-piż b'mod proporzjonali billi tippermetti l-għoli tal-kera minn żmien għall-ieħor. Dan iżda mhux sorrett mill-fatti akkaduti f'dan il-każ, fejn il-kera bl-awment b'kollox spiċċa kien ta' medja ta' madwar 6.26% tal-valur tas-suq;

Illi m'hemmx dubbju li l-liġi in kwistjoni ddaħħlet fl-interess pubbliku li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu. B'danakollu, il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn id-dgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

> "In each case involving an alleged violation of Article 1 of 18 Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).
>
> In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the 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 (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).[15]

Illi fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**[16] intqal li:

> "... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet talKap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju.
>
> "Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq

[15] Attard & Zammit Cassar vs Malta, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015
[16] Qorti Kostituzzjonali 24.06.2016

żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u ddritt tal-proprjetà tar-rikorrenti;

"Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall- Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għassitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

"Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord filkomputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ";

Illi l-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrent ilu mċaħħad mill-proprjetà tiegħu għal diversi snin, u li l-kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrent jista' jipperċepixxi mill-kirja ta' din il-proprjetà, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal ksur tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif maħsuba fl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. Inoltre l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rikorrent għal snin twal ġarr waħdu piż soċjali mingħajr ma ġie mgħejjun mill-Istat, li minkejja li min-naħa l-waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati jkollhom saqaf fuq rashom, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq[17];

[17] Anthony Debono u Simone Dimech vs. L-Avukat Ġenerali; u Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud – 08.05.2019

Likwidazzjoni tal-kumpens

Illi min-naħa l-oħra, l-Qorti taqbel mas-**seba' eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat li l-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'sede kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ;

Illi biex jinstab dan il-bilanċ, m'hemmx formola maġika. Kull każ għandu l-fattispeċi partikolari tiegħu.[18] F'dan il-każ li għandha quddiemha, il-Qorti sejra tqis:

(i) iż-żmien bejn it-2004 u t-2018 li dam imċaħħad b'mod sfurzat mill-pussess battal tad-dar *de quo* mingħajr kumpens xieraq.

(ii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu tul dan il-perjodu, għalkemm dan ma jfissirx bilfors li r-rikorrent kien sejjer isib jikrih b'dan il-valur, bl-istess kundizzjonijiet, u b'mod kontinwu. Huwa notorju li d-domanda għall-kirjiet kibret b'mod astronomiku f'dawn l-aħħar ftit snin u li qabel kienet ferm iktar baxxa.

(iii) il-grad ta' sproporzjon bejn dak li rċevew irrikorrenti u dak li setgħu jaqilgħu mis-suq ħieles

(iv) l-għan leġittimu u soċjali tal-liġi impunjata. Il-provvediment tal-akkomodazzjoni residenzja huwa għan soċjali mill-iktar għoli u importanti, b'kuntrast ma' akkomodazzjoni oħra per eżempju għall-każini tal-banda.

[18] Igino Trapani v. Kummissarju tal-Artijiet 31.10.2014 Prim'Awla

(v) l-inċertezza li għadda minnu r-rikorrent almenu għal ċertu żmien dwar jekk qattx seta' jieħu ħwejjġu lura, u meta;

Illi f'każijiet bħal dawn, għalkemm l-inkwilin m'huwiex il-leġittimarju passiv għaliex ma jkun kiser l-ebda dritt kostituzzjonali tar-rikorrent, xorta waħda jitħarrek għall-finijiet ta' ntegrita` tal-ġudizzju billi jista' ma jibqax protett mil-liġijiet tal-kera li l-effett tagħhom ikun qiegħed jiġi mpunjat. B'danakollu, f'dan il-każ, dan il-periklu ma jeżistix billi r-rikorrent u l-inkwilin iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni fil-5 ta' Lulju 2019. Għaldaqstant l-intimata Lorenza Calleja ma kellhiex għalfejn tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri.

***Decide*:**

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

(1) tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

(2) tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn safejn mhumiex kompatibbli mal-parti dispositiva ta' din is-sentenza.

(3) tilqa' l-ewwel u t-tieni talba billi tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrent bl-operazzjoni tal-Artiklu 12 partikolarment l-Artiklu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, l-intimata Lorenza sive Laura Calleja (K.I. 676740M) ingħatat dritt ta' rilokazzjoni indefinit b'tali mod illi rrendewha diffiċli ħafna lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-fond 33 ġja` 45A, *Erica*, Triq il-Belt Valletta, Paola proprjeta` tiegħu u b'hekk inkisrulu d-drittijiet fundamentali kif protetti bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għall-perjodu bejn is-6 ta' Marzu 2004 u l-31 ta' Diċembru 2018;

(4) tilqa' *in parte* t-tielet talba billi tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u liġijiet oħrajn talli dawn ma ħolqux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess pubbliku għall-provvediment ta' akkomodazzjoni residenzjali.

(5) Tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrent fis-somma ta' €15,000 danni pekunjarji u €5,000 danni mhux pekunjarji.

(6) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat.

L-ispejjeż tal-intimata Lorenza Calleja għandhom jitħallsu mir-rikorrent; il-bqija tal-ispejjeż għandhom jitħallsu 4/5 mill-intimat Avukat tal-Istat u 1/5 mir-rikorrent.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA