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

- ċens temporanju kkonvertit f'kera

-proprjeta` ddekontrollata

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

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 23 ta' Lulju, 2020.

Rikors Nru. 209/19GM

Barbara Cassar (KI 842940M), David Cassar (KI 1083646M), Kathleen Park (KI 1020149M), Publius Cassar (KI 0942051M), Alice Newman (KI 899654 M), Grace Cassar Remen (KI 810160M) Michael Cassar (KI 771161 M), Theresa sive Tessie Cassar (KI 159243M) Caroline Cassar (KI 0126773M), Fiona Vassallo (KI 413074M), Alexander Cassar (KI 0139077M) Simon Cassar (KI 0278882M)

vs

Avukat Generali u b'digriet kamerali tat-18.07.20 l-Avukat Generali ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

u

Luigi Micallef (KI 0799334M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti li permezz tiegħu wara li ppremettew:-

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **31, Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street ġja` Stadium Street, Gzira** liema fond kien inkera lill-intimat Luigi Micallef bi skrittura tad-29 ta' Marzu 1972 anness u mmarkat bħala **Dokument A** u dan għal-8 snin di fermo u 8 snin di rispetto.

2. Illi dan il-fond kien fond dekontrollat skont dekontroll nru. 5671/1972 kif jirriżulta mid-dokument anness u mmarkat bħala **"Dokument I"**.

3. Illi oriġinarjament dan il-fond in kwistjoni kien ingħata b'titolu ta' konċessjoni emfitewtika perpetwa lill-missier u n-nannu tar-rikorrenti Joseph Mary Cassar u dan b'kuntratt tad-29 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-

Nutar Dottor George Bonello Du Puis anness u mmarkat bħala **Dokument B.**

4. Illi sussegwentement, iċ-ċens annwu u perpetwu tal-fond in kwistjoni ġie mifdi mill-imsemmi Joseph Mary Cassar u dan permezz tal-kuntratt tat-30 ta’ April 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis li kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument C**.

5. Illi wara l-akkwist ta’ dan il-fond minn missier u n-nannu tar-rikorrenti, twaqqa u nbena blokk flats ta’ tlett appartamenti .

6. Illi missier u n-nannu tar-rikorrenti Joseph Mary Cassar miet nhar id-29 ta’ April 1999 fejn b’testment unica charta tat-3 ta’ Awwissu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tiegħu annessa u mmarkata bħala **Dokument D**, Joseph Mary Cassar huwa innomina bħala uzufruttwarja ta’ ġidu kollu lill-martu Filippa Cassar, ħalla lill-ibnu Charles Cassar il-leġittima skont il-Liġi u innomina bħala eredi tiegħu lill-uliedu Barbara, Kathleen, Publius, Alice, Grace, Michael, David u l-mejjet Harry, f’ishma indaqs bejniethom.

7. Illi l-wirt tal-imsemmi Joseph Mary Cassar ġie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b’kuntratt causa mortis tas-6 ta’ Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar li kopja tiegħu annessa u mmarkata bħala **Dokument E**.

8. Illi sussegwentement mietet ukoll omm u n-nanna tar-rikorrenti Filippa Cassar li mietet nhar il-21 ta’ Dicembru 2013 fejn il-wirt tagħha wkoll ġie

dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt causa mortis tat-18 ta' Ġunju 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin li kopja tiegħu anness u mmarkat bħala **Dokument F**.

9. Illi wieħed mill-aħwa Cassar ossia Harry Cassar miet nhar it-18 ta' Jannar 2014 wara l-ġenituri tiegħu, u dan skont iċ-ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat bħala **Dokument G.**

10. Illi l-wirt tal-imsemmi Harry Cassar ddevolva b'testment unica charta tal-25 ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar li kopja tiegħu annessa u mmarkata bħala **Dokument H** fejn huwa ħalla bħala eredi universali tiegħu lill-erba` uliedu ossia r-rikorrenti Caroline, Fiona, Alexander u Simon aħwa Cassar.

11. Illi bi skrittura tad-29 ta' Marzu 1972 Dokument A annessa, ai termini ta' klawzola tnejn tal-istess skrittura, l-kirja kienet għal perijodu ta' 8 snin di rispetto u 8 snin di fermo, pero' minkejja dan, l-intimat baqa` jgħix fil-fond in kwistjoni ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 stante illi Luigi Micallef u martu, llum hi mejta, kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u għalhekk kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' rilokazzjoni.

12. Illi dan il-fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument I** anness ġie mikri bil-kera ta' LM144 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

13. Illi fid-29 ta' Marzu 1988 il-kera saret Lm24 fix-xahar u reġgħet għoliet fl-1 ta' April 2011 €251.50 kull tlett xhur globalment ammontanti għal-€1,006 fis-sena u jerġgħu jiżdiedu fl-1ta' Jannar 2016 u jerġgħu jiżdiedu

fl-1 ta' Jannar 2019 skont l-Att X tal-2009 waqt li l-intimati baqgħu jħallsu kera irriżorja ta' €1,006 fis-sena.

14. Illi ġialadarba l-ftehim kien intlaħaq u ġie ffirmat fid-29 ta' Marzu 1972, ossia qabel ma daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u ċioe' fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali ta' l-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħetx tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Micallef.

15. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Micallef, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

16. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

17. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet fid-29 ta' Marzu 1972.

18. Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġia Stadium Street, Gzira kien fond

dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, anness u mmarkat bħala **dokument I** u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati Micallef ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skont ir-rata ta' l-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.

19. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti tad-29 ta' Marzu 1972, **Dokument A** fil-proċess u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju .

20. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fit-28 ta' Marzu 1988, kif ukoll ħmistax-il sena wara ossia fl-2003 u fl-2018, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull ħames snin *de quo* kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.

21. Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni 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** – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

22. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif gie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawzi simili bhal **Raymond Cassar Torreġġjani vs Avukat Generali deċiża fid-29 ta' April 2016 u fil-kawza Maria Stella Azzopardi Vella vs Henry Azzopardi et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016.**

23. 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 eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid 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, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy**, deċiza 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)

24. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.

25. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mit-28 ta' Marzu 1988 – 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** – deċiza 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.

26. 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 għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira, minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

27. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mit-28 ta' Marzu 1977.

28. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs Avukat Generali et** deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 u **Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali** fid-29ta' Novembru 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. 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.

29. 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) u **Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

30. Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża **Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet**

Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018.

31. Illi r-rikorrentiqed jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 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' rilokazzjoni lill-intimat Luigi Micallef għal fond Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress skont kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972, **Dokument A** fil-proċess.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira 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 tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. 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 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-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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

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

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Settembru 2019;

Rat ir-Risposta tal-Avukat Ġenerali (issa l-Avukat tal-Istat) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, l-esponent jirrileva illi l-fond in kwistjoni jidher li qiegħed jiġi okkupat fuq bażi legali skont id-disposizzjonijiet tal-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**. Madanakollu, l-esponent jissokta jgħid illi mhux minnu li l-**Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tat-tiġdid. F'dan il-kuntest **Artikolu 2** irid jiġi abbraċċjat mal-**Artikolu 5**, u dan għaliex **Artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux indefinita. Minbarra dan, illum bl-**Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

2. Illi safejn it-talbiet attriċi huma mibnija fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dawn huma insostenibbli minħabba li skont l-**Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu 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. Fil-fatt fil-każ odjern l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti.

3. Illi magħdud mal-premess, l-esponent jirrileva illi 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.

4. 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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-**Att XXXIII tal-1979**, huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' kera. Għaldaqstant tali disposizzjonijiet 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**.

5. Illi stabbilit li l-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-**Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**Konvenzjoni Ewropea** u li dawn l-istess liġijiet għandhom jitqiesu bħala nulli u bla effett, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.

6. Illi dwar l-isproporzjon fil-kera mħallsa, għandu jiġi sottolinejat illi qabel id-dħul tal-**Att XXVII tal-2018**, bl-**Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009,** il-valur tal-kera ma kinitx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-**Artikolu 5(3)(ċ) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** iżda kull **tlett snin** skont l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.

7. Illi 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 għaldaqstant dan l-ilment ukoll ma jimmeritalux li jiġi akkolt minn din l-Onorabbli Qorti tenut kont li ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedji mitluba minnhom mhix mistħoqqa.

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

Illi l-intimat Luigi Micallef għalkemm debitament notifikat ma ppreżenta l-ebda Risposta;[1]

[1] Fol 80

Rat il-verbal tagħha tal-21 ta' Novembru 2019 li permezz tiegħu ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* fis-suq liberu mid-29 ta' Marzu 1988 u kull ħames snin sussegwenti sal-24 ta' Ottubru 2019[2];

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku A.I.C Mario Cassar[3];

Rat l-atti l-oħrajn tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Fatti ewlenin:

Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 31 Flat 2 Charles Flats, Empire Stadium Street ġja` Stadium Street Gżira minn wirt tal-ġenituri jew nanniet tagħhom Joseph Mary u Filippa Cassar;

Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil Luigi Micallef bl-iskrittura tad-29 ta' Marzu 1972[4] għal perjodu ta' tmien snin *di fermo* u tmien snin *di rispetto* iżda minħabba id-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 Luigi u martu li llum ġiet nieqsa, kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' rilokazzjoni;

Illi l-atturi jilmentaw illi bil-ħlas ta' €1,006 kera fis-sena mingħand l-intimat Micallef mhux qed jirċievu kera ġust skont is-suq u li l-emendi msemmija ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u tas-sid;

Il-fond in kwistjoni huwa ddekontrollat[5];

---

2 Fol 88
3 Fol 99

4 Dok A a fol 9
5 Dok I a fol 91

Ikkunsidrat:

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti li skont l-Artikolu 2 tal-Kap 158 it-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux indefenita kif jippretendu r-rikorrenti. Żied ukoll illi skont l-Art.12B Kap 158 hemm ċirkostanzi oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

Illi huwa fatt li r-rikorrenti ma setgħux jirrifjutaw li jġeddu l-kirja tul iż-żmien kollu minn meta ċ-ċens ġie kkonvertit f'kera, almenu sal-bidu fis-seħħ tal-Att Numru XXVII tal-2108 li emenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158;

L-ewwel eċċezzjoni tal-avukat tal-Istat għalhekk sejra tiġi miċħuda;

It-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (*in rem*) mir-rikorrenti. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiesa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens

temporanju. **F'Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Generali** 29.03.2019. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda;

L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' proporzjonalita`

Illi t-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien u d-disa' paragrafi tar-risposta tal-Avukat tal-Istat jirrigwardaw, essenzjalment eċċezzjoni waħda u ċjoe` dik li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri soċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u di piu` proporzjonali;

Illi l-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal- Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien

Dwar il-legalita` m'hemmx dubbju billi l-miżura in kwistjoni ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubbju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom. Dwar il-

proporzjonalita` huwa minnu li l-Istat għandu marġini wiesa ħafna ta' diskrezzjoni fil-kontroll tal-kirjiet[6] kif ukoll li l-proporzjonalita` m'għandhiex tkun ikkalkulata biss fuq il-valur kummerċjali tal-kirja. Huwa minnu wkoll li ssentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu ma jistabbilixxu l-ebda prinċipju universali u kull każ irid jittieħed fuq il-fattispeċje partikolari tiegħu:

"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"[7];

Illi kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali, għalkemm il-"kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika";[8]

Illi l-partijiet m'għamlu l-ebda riferenza għall-Att XXVII tal-2018 li jimmira li jdaħħal kriterju ta' proporzjonalita` (massimu ta' 2%) bejn il-kera u l-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dar t'abitazzjoni ddekontrollata u li jipprova joħloq bilanċ ġdid bejn l-interessi tas-sid u l-interessi soċjali. Il-Qorti mhix sejra tippronunzja ruħha dwar il-kostituzzjonalita` o meno ta' dan l-Att, anke għaliex l-effetti tiegħu tul il-perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2018 u l-24 t'Ottubru 2019 (data ta' ftuħ ta' din il-kawża) huma relattivament minimi. Għalhekk il-Qorti sejra tqis li l-perjodu rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża jintemm fl-1 ta' Jannar 2018[9] u tħalli mpreġudikati kwalunkwe jeddijiet tar-rikorrenti *si et quatenus* wara din id-data;

---

[6] l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ ta' James v. Ir- Renju Unit (21 ta' Frar 1985)
[7] Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et - Q.K. 26 ta' Mejju 2006. Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta' l-Artijiet -Q.K. 19 ta' Ottubru 2011
[8] il-kawza Dr Cedric Mifsud nomine vs l-Avukat Generali (33/2010/1)
[9] Ara l-art. 4 tal-istess liġi li emendat Art. 12B tal-Kap 158. Ara għal dik li hi data effettiva, Art. 12B)(2).

Ikkunsidrat:

Illi skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €265,000. Il-perit ikkalkula li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 1998 sa 2019 tela' minn €2,954 fis-sena 1998 għal €9,275 fis-sena 2019. Il-kera li kienu jirċievu r-rikorrenti fl-1 t'April 2011 kienet €251.50 kull tlett xhur ammontanti għal €1,006 fis-sena u jerġgħu jiżdiedu fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019 skont l-għoli tal-ħajja;

Il-Perit Tekniku għamel żball billi beda l-kalkolu tiegħu mis-sena 1998 minflok mis-sena 1988 kif inkarikat jagħmel mill-Qorti. B'danakollu r-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tipproċedi *arbitrio boni viri* f'dan ir-rigward;

Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi huwa ftit diffiċli biex taċċetta l-argument illi ħlas ta' kera fl-ammont ta' ftit aktar minn 14% tal-valur lokatizzju kif kien fit-2011, li baqa' nieżel minn sena għall-oħra sakemm spiċċa 10% tal-valur lokatizju fit-2019, huwa kumpens mhux sproporzjonat u fl-interess pubbliku;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. L-eċċezzjoni f'dan is-sens tal-Avukat tal-Istat hija waħda fondata.

Illi għalhekk biex tasal għal kumpens ġust u ekwu, l-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali u d-dħul gust kif fuq spjegat, id-danni materjali li r-rikorrenti setgħu ikunu ġarrbu u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari

ta' kull każ[10]. Abbażi ta' dawn il-kriterji, l-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal għoxrin elf Ewro (€20,000) u kumpens mhux pekunjarju ta' elfejn euro (€2,000);

L-inkwilin, Luigi Micallef, għażel li ma jipparteċipax f'dawn il-proċeduri. B'danakollu, il-kontumaċja tfisser oppożizzjoni, u *contra contamaces* ***omnia jura clamant***. Billi huwa ma jaħti xejn għall-istat tal-liġi, huwa m'għandu xejn xi jwieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk m'għandux ibati spejjeż.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. tillibera lill-intimat Luigi Micallef mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma nkompatibbli ma' din is-sentenza.

3. Tilqa' l-ewwel talba limitatament fis-sens li tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-operazzjonijiet tal-liġijiet sussegwenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Luigi Micallef għall-fond Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira żammew lir-rikorrenti milli jieħdu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom għall-perjodu bejn il-1988 u l-1 ta' Jannar 2018.

[10] ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited vs. Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea vs Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila vs. L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) 29.11.2018: Matthew Said v Arthur Vella 30.10.2019; Raymond Cassar Torreġja`ni et vs Avukat Ġenerali et 29.04.2016 Qorti Kostituzzjonali

4. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi fl-imsemmi perjodu ġew miksura d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira 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.

5. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 matul il-perjodu msemmi li ma ħolqux bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin.

6. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) kwantu għal għoxrin elf euro (€20,000) kumpens pekunjarju u elfejn euro (€2,000) kumpens mhux pekunjarju.

7. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens hekk likwidat.

Spejjeż tal-intimat Luigi Micallef a kariku tar-rikorrenti u l-ispejjeż l-oħrajn, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Settembru 2019 a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA