- *liġijiet tal-kera*
- *Art. 12 Kap 158*
- *Ksur tal-Art. 37 Kost. Malta u l-1 Art. tal-1 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Sede Kostituzzjonali

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM 15 ta' Diċembru, 2020.

Rikors Nru. 124/19GM

Mario Spiteri Maempel (K.I. 439251M); Marie Therese DeMarco (K.I. 158456M); Victoria Farrugia (K.I. 354362M);
Nutar Gerard Spiteri Maempel (K.I. 159751M);
Joanna Spiteri Maempel (K.I. 638353M); Nicola Pace (K.I. 326356M)

vs

Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-05.03.2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

Philip Spiteri (K.I. 412355M)

Il-Qorti,

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

Huma proprjetarji tal-fond 276 ġja` 73, Bwieraq Street, Birkirkara, provenjenti lilhom mill-wirt tal-mejta Susanna Spiteri Maempel, li da parti tagħha kienet akkwistatu bis-saħħa ta' kuntratt ta' divizjoni tal-5 ta' Diċembru 1981 fl-atti tan-Nutar Nicola Said li kopja tiegħu annessa u mmarkata bħala **"Dokument 1A"**.

B'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tal-15 ta' Jannar 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, **"Dokument A"** anness, l-antekawża tar-rikorrenti, Susanna Spiteri Maempel, kienet ikkoċediet il-fond in kwistjoni lil ċertu Joseph Calleja għal perijodu ta' 21 sena versu ċens annwu u temporanju ta' Lm55 fis-sena.

Sussegwentement, u ċioe fl-1 ta' Frar 1988, skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, **"Dokument B"** anness, l-imsemmi Joseph Calleja biegħ u ttrasferixxa z-zmien li kien għad fadal mill-konċessjoni fuq referita ta' 21 sena lil Carmelo Sant.

L-imsemmi Carmelo Sant, da parti tiegħu, b'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, li kopja tiegħu annessa u mmarkata bħala **"Dokument C"**, biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni fuq referita ta' 21 sena lill-intimat Philip Spiteri.

Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-**14 ta' Jannar 2003**.

L-intimat Spiteri ppretenda li jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera stante li huwa kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u jhallas kera ta' Lm110 fis-sena li reġgħu ogħlew fl-14 ta' Jannar 2013 ai termini tal-Att X tal-2009 għal €324.35, u reġgħu ogħlew fl-14 ta' Jannar 2016 għal €332.06c, u issa reġgħu ogħlew għal €342.71c.

L-antekawża tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi lill-proprjeta` tagħha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq oħra ħlief li tikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif jirriżulta mid-"**Dokument D**" anness, 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.

Dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta` tagħha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkonċedih lil Joseph Calleja b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.

L-antekawża tar-rikorrenti ma kellha l-ebda għazla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel għax riedet tibqa' tgawdi hwejjigħa.

L-antekawża tar-rikorrenti u r-rikorrenti 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 ta' Lm110.00c fis-sena u minkejja dan r-rikorrenti għadhom jirċievu biss €342.71c fis-sena li jitħallsu mill-intimat Spiteri liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

L-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawża tar-rikorrenti, mill-proprjeta` tagħha minkejja li hija 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 hija mhux qed tirċievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Spiteri.

B'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu wkoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, d-danni li huma u l-antekawża minnhom sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Ir-rikorrenti għandhom jircievu danni kemm pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża **Albert Cassar v Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

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 Buttigieg and Others v Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih *supra* jgħodd wkoll għal dawk il-kazijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat **wara** d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-kaz 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-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €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 jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet 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.

Illi l-kawża odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu li nel frattemp huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma u l-antekawża minnhom sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-

konċessjoni enfitewtika temporanja 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.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

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' rilokazzjoni lill-intimat Philip Spiteri u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond proprjeta` tagħhom 276 ġja 73, Bwieraq Street, Birkirkara.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` 276 ġja 73, Bwieraq Street, Birkirkara 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-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha 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-operazzjonijietta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust 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.

4. Tillikwida l-istess kumpens u Danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u Danni hekk likwidati u *ai termini* tal-Liġi.

Bl-ispejjeż kollha, komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali 2266/2019 tat-18 ta' Ġunju 2019.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħha relattivgħall fond mertu tal-kawża.

2. Ġaladarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-kera li qed jirċievu huma għandhom rimedju ordinarju ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kap 158 fejn jistgħu jagħmlu rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta.

3. L-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta`. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

4. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

   Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et v. Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not*

to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".

Miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewżi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikolu 12 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

5. Bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

6. Meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

7. L-artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b`rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal-revizjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li b`din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

8. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa.

Rat ir-Risposta ta' Philip Spiteri li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1 L-azzjoni odjerna ma tista qatt tirnexxi kontra l-esponenti u għalhekk huwa ma huwiex il-leġittimu kontradittur. Dan jingħad minħabba individwu fil-kapaċita' personali tiegħu ma jistgħu jkun qatt soġġett jew misjub ħati ta' lezjonijiet ta' natura kontituzzjonali minħabba l-fatt li minnha nnifisha kawża ta' natura konstituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-istat u mhux l-individwi bejniethom.

2. L-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva u dan għaliex l-atturi kellhom a disposizzjoni tagħhom rimedji ordnarji oħra taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

3. Jinħass xieraq li la darba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond numru 276 ġja 73, fi Triq Bwieraq, Birkirkara;

4. L-ilmenti konstituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti ma humiex ġustifikati, għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess (i.e. kienet *self imposed*).

5. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad, li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali.

6. L-artikolu 12 tal-kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħazin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan is-sens ma humiex mistħoqqa.

7. |Fi kwalunkwe każ, l-esponenti ottempera ruħu mal-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista' qatt tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, u dan fil-*pessima ipotesi* li jkun hemm akkoljiment tat-talbiet attriċi.

8. Ma jidhirx li r-rikrorenti oġġezzjonaw mill-ewwel għall-ammont tal-kera meta kienet ġiet ikkonvertita l-konċessjoni emfitewtika. Illi għalhekk dan jegħleb kull allegazzjoni li b'xi mod jew ieħor l-antekawża tar-rikorrenti kienet sfurzata tagħti b'titolu ta' emfitewsi temporanja l-proprjeta` in kwistjoni.

9. Dan joħloq fl-esponenti l-kunċett hekk imsejjaħ *'legitimate expectatons'* u b'hekk kull talba tar-rikorrenti, qabel ma tiġi evalwata u trattata għandha tittieħed biss wara konsiderazzoni mistħoqqa għad-drittijiet akkwistati mill-esponenti.

10. Ir-relazzjoni bejn l-antekawża tar-rikrorenti u l-esponenti kienet waħda kuntrattwali u volotarja u għalhekk ma tistax tiġi leġġerment disturbata u jiġi osservat il-prinċipju *pacta sunt servanda.*

11. Id-dikjarazzjonijiet mitluba mir-rikorrenti fl-ewwel talba tagħhom u għalhekk l-eventwali ripresa tal-pussess tal-fond kontra d-drittijiet li jgawdi l-esponenti hija waħda estrema u mhux applikabbli fil-każ odjern.

Rat li b'verbal tagħha tal-10 ta' Settembru 2019 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tagħmel stima tal-valur lokatizzju tal-fond de quo fis-suq mill-14 ta' Jannar 2003 u kull ħames snin sussegwenti sal-31 ta' Diċembru 2018.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-3 ta' Ottubru 2019 u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ;

[1] Fol 156

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hija dwar il-fond 276 ġja` 73, Bwieraq Street, Birkirkara li l-atturi wirtu mingħand zijithom Susanna Spiteri Maempel permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tas-26 ta' Ottubru 1999[2] u testment ieħor fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-27 ta' Ottubru 2004, li kienet akkwistatu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fil-5 ta' Diċembru 1981 fl-atti tan-Nutar Nicola Said.[3]

Permezz ta' kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja datata 15 ta' Jannar 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, zijithom Susanna Spiteri Maempel ikkonċediet il-fond in kwistjoni lil Joseph Calleja għal perjodu ta' 21 sena versu ċens annwu u temporanju ta' Lm55 fis-sena li kellha tiskadi fl-14 ta' Jannar 2003.[4]

Permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, Joseph Calleja biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni ta' 21 sena lil Carmelo Sant.[5] B'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, Sant biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni ta' 21 sena lill-konvenut Philip Spiteri.

Spiteri baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni u jħallas kera ta' Lm110 fis-sena li fl-14 ta' Jannar 2013 *ai termini* tal-Att X tal-2009 għoliet għal €324.35 u fl-14 ta' Jannar 2016 reġgħet għoliet għal €332.06. Fil-preżent hi €342.71. Ir-rikorrenti jsostnu illi d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 fisser li l-konvenut Spiteri ngħata d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni b'kera li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u huma bħala proprjetarji ġew mċaħħdin milli jieħdu

---

[2] Dok MD1 a fol

[3] Dok 1A a fol 7

[4] Dok A a fol 28

[5] Dok B a fol 32

pussess ta' ġidhom. Din is-sitwazzjoni wasslet biex ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq.

Il-fond mhux dekontrollat.[6]

Ikkunsidrat:

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut Spiteri: prova tat-titlu tar-rikorrenti:

Ir-rikorrenti ġabu provi tajbin dwar it-titlu tagħhom. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebew, juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika[7]. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddiehor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun[8].

Illi fil-każ in eżami l-atturi Spiteri Maempel urew il-provenjenza tat-titolu tagħhom u ppreżentaw diversi dokumenti pubbliċi, bħal testmenti u denunzji li huma prova tal-kontenut tagħhom. L-intimat Spiteri bl-ebda mod ma kkontesta t-titolu tal-atturi jew li ma kienx iħallas il-kera lilhom.

[6] Dok D a fol 38

[7] Ian Peter Ellis v Avukat Ġenerali 27.3.2015 Qorti Kostituzjonali; fl-istess sens Robert Galea v Avukat Generali 07.02.2017 Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

[8] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

Illi l-Qorti tinstab sodisfatta mill-prova tat-titolu li l-atturi jgawdu fuq din il-proprjetà u għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sostenibbli.

L-ewwel u s-seba' eċċezzjoni ta' Philip Spiteri: mhux il-leġittimu kontradittur u ma tistax tiġi attribwita ħtija lilu ġalalarba ottempera ruħu mal-liġijiet viġenti:

L-intimat Spiteri eċċepixxa li ma kiser l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistax jiġi kkundannat iħallas xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, huwa xorta waħda huwa leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradittur f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-egħmil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[9] Il-Qorti Kostituzzjonali[10] qalet li "dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u **ma jistgħux**

[9] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006
[10] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. 29 ta` Mejju 2015

jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[11] irriteniet hekk:

> "**Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża**. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li **jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti**"[12].

Dan il-ħsieb ġie ripetut fi **Bradshaw v Avukat Generali**:[13]

> "Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, **il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata**. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn ilproċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament".[14]

Azzopardi v Prim Ministru[15] iċċitat lil **Borg v Avukat Ġenerali** u applikat l-istess prinċipji għall-każ li kellha quddiemha li kien jikkonċerna **inkwilin ta' residenza privata**:

> "Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett talartikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi msemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi

---

[11] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)

[12] hawhekk il-Qorti ċċitat lil jikkompeti (App.Ċiv Joseph Borg v Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIVII.42;App. C. Zahra Dedomenico v Zahra Dedomenico 15.01.1992)

[13] mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet Sam Bradshaw et v l-AG et. (6 ta` Frar 2015)

[14] il-Qorti hawnhekk iċċitat: (ara wkoll Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru -Q.K. 31 ta` Jannar 2014)

[15] Josephine Azzopardi pro et noe et v L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiża fit-28 ta' Settembru 2017

> li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għallfinijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mas-seba' eċċezzjoni tal-inkwilin li, ġaladarba hu aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimat billi hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-inkwilin tal-fond in kwistjoni għandu nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqtu direttament.[16] Għal din ir-raguni l-intimat għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur.

It-tieni u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Spiteri: disponibilita` ta' rimedju alternattiv

Illi l-Avukat tal-Istat u l-konvenut Spiteri permezz tat-tieni u s-seba' eċċezzjonijiet rispettivi tagħhom, jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B(2) Kap 158) li jiffakoltizza li l-kera togħla bi 2% tal-valur kummerċjali tas-sid (*recte*: sit). Dan l-Artiklu ġie miżjud permezz tal-Att XXVII.2018.4. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dan l-artiklu jipprova joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma

[16] Evelyn Montebello et v Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et v Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani v Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Civili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et[17], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> "Illi kif ingħad għadd ta' drabi, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel' minħabba l-eżistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li (kien) jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha.[18] F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqgħalha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tassetgħa tagħha."
>
> "Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-leġislatur ried li jilħaq biha: jiġifieri, li **filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, minnaħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna** (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni għandha dejjem tiġi wżata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji

[17] P.A.(JRM)15.04.2014

[18] Ara Kost. 31.5.1999 fil-kawża fl-ismijiet Zahra v Awtorità tal-Ippjanar (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).

> oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mir-rimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta[19] lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."[20]

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif 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' rilokazzjoni lill-intimat, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huma istitwew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-kera li huma setgħu jitolbu mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħu jitolbu li dan il-fond jintradd lura lilhom għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk sejrin jiġu miċħuda.

---

[19] Kost. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet John Sammut v Awtorità tal-Ippjanar et.
[20] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et.
[21] P.A. (Kost.), 27.03.2015.

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

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, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali[22]: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mill-applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[23], 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 rem* – 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."[24]

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali.

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

[23] 5 (ara wkoll Benjamin Testa et v l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata

[24] Rose Borg v Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin v Avukat Ġenerali 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.

F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja** noe 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejjqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`.

Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata nterpretazzjoni wiesa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **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 Ġenerali** 29.03.2019.

Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva.

Għalhekk it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat mhix sejra tiġi milqugħa.

L-eċċezzjonijiet ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali

Illi permezz tar-raba', il-ħames, is-sitta u t-tmien eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-konvenut Spiteri, jeċċepixxu li l-liġi hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Dawn l-eċċezzjonijiet huma lkoll validi fihom infushom, iżda soġġetti għall-prinċipju tal-proporzjonalita` u jirrigwardaw il-fatt 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.

Il-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 talewwel 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` tal-miżura m'hemmx dubbju billi 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.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat millpossedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara talkundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

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 it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

> "In each case involving an alleged violation of Article 1 of 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 v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)[25]

Illi fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet Vincent Curmi noe et v Avukat Ġenerali et[26] 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 milliġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 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 flammont 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 żbilanċ inġust u manifest bejn linteressi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt 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 għas-sitwazzjoni

[25] Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015
[26] Qorti Kostituzzjonali 24.06.2016

tarrikorrenti 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 fil-komputazzjoni tal-awment filkera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

Il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti ilhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom għal diversi snin, u biex ikun hemm kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti *qua* sidien jistgħu jipperċepixxu 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-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Inoltre l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rikorrenti *qua* sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat, li minkejja li min-naħa waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati jkollhom dar fejn jgħixu, 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.[27]

Ir-raba', it-tmien, d-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-konvenut Spiteri:- imputat

Illi l-intimat Spiteri jissottometti li l-kuntratt ta' ċens in kwistjoni sar fil-1982 u allura wara l-1979 meta ġiet introdotta l-liġi in kwistjoni. L-intimat Spiteri jkompli jissottometti li allura l-konverżjoni enfitewtika ma kinitx waħda imposta

[27] Anthony Debono u Simone Dimech v L-Avukat Ġenerali; u Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud – 08.05.2019

fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla tar-rikorrenti stess, u allura konsegwentement ma jistgħux issa r-rikorrenti jilmentaw li b'riżultat tal-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 qed jiġu mċaħħda mill-użu tal-proprjetà tagħhom fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ir-rikorrenti jwieġbu għal dan billi jisħqu li l-fond ma kienx iddekontrollat u għalhekk kien hemm il-periklu li jekk il-fond ma jingħatax b'ċens, kien jiġi rrekwiżizzjonat u għalhekk l-antekawża tagħhom kellha għażla bejn li tidħol f'dan il-periklu inkella tidħol taħt ir-reġim tal-liġi tal-1979 – għażla, fil-fehma tar-rikorrenti, irriżorja. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-fehma tar-rikorrenti. Huwa fatt notorju li dak iż-żmien ir-rekwiżizzjoni ta' proprjeta` mill-Gvern ma kinitx xi fantasija jew possibilita` remota anzi kienet parti mill-ħajja ta' kull sid ta' proprjeta` immobiljari, u kienet tfisser li l-proprjeta` tiġi okkupata minn terzi għal żmien indefinit u b'kumpens irriżorju mill-Gvern. Dan apparti li fiż-żmien rilevanti qajla seta' kien jista' jiġi antiċipat li l-valur ta-suq tal-proprjeta` u tal-kirjiet kien sejjer jitla' b'mod fenomenali. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others v Malta** sabet ksur tal-Ewwel Protokoll ukoll f'każ ta' konċessjoni enfitewtika temporanja li ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979.

L-eċċezzjonijiet imsemmija għalhekk huma wkoll mingħajr bażi.

Likwidazzjoni ta' kumpens

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li llum il-ġurnata qed jirċievu mingħand l-intimat tammonta għal €342.71 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi

potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-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.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, l-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €350,000. Il-perit ikkalkulat li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 2003 sa 2018 tela' minn €3,600 fis-sena 2003 għal €18,000 fis-sena 2018. Illi skond ir-rikorrenti, fl-istess perjodu rċevew kera annwali ta' Lm110 (€256.23) sa 2012; €324.35 sa 2015 u €332.06 sa 2018.[28]

Illum huwa stabbilit 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. Biex tasal għal dan, il-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 li qiegħed jirċievi rrikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet 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

[28] Vide affidavit a fol 158.

każ.[29] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Illi bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal sitta u għoxrin elf Ewro (€26,000).

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' elfejn elef euro (€2,000) biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

(2) Tiċħad l-ewwel talba in kwantu bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fl-2018 mhux impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli skont l-istess artikolu.

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni

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

taI-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 sal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom 276 ġja` 73 Bwieraq Street, Birkirkara.

(4) Tilqa’ t-tielet, u r-raba’ talba billi tillikwida l-kumpens pekunjarju u non pekunjarju dovut lir-rikorrenti mill-14 ta’ Jannar 2003 u dan sal-2018 meta daħal in vigore l-artikolu 12B tal-Kap. 158. fl-ammont ta’ €28,000.

(5) Tilqa’ l-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż komprizi dawk tal-ittra uffiċjali 2266/2019 tat-18 ta’ Ġunju 2019 kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA