QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2021

Numru 2

Rikors Numru 89/19 TA

**Maria Ludgarda sive Mary Borg (744047M) u
għal kull interess żewġha Michael Borg (571081M)**

vs

**L-Avukat Ġenerali u b'digriet tat-3 ta' Settembru 2020
isem l-Avukat Ġenerali ġie jaqra l-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fl-4 ta' Ġunju 2019 u maħluf minn Maria Ludgarda sive Mary Borg fis-27 ta' Mejju 2019, li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

"1. Illi r-rikorrenti Maria Ludgarda sive Mary Borg (744047M) tigi bint Victor Grech u Victoria Grech xebba Cauchi. Illi Victor Grech miet fil-5 ta' Dicembru 1995, u dan kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-mewt **dok MLB 1** u Victoria Grech xebba Cauchi mietet fil-5 ta' Awissu 2004 li kopja tac-certikat tal-mewt qieghed jigi hawn anness bhala **dok MLB 2**.

2. Illi kemm Victor Grech kif ukoll Victoria Grech irregolaw il-wirt taghhom billi hallew lit-tfal kollha taghhom eredi universali b'mod ugwali tal-gid taghhom kollha u dan kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji hawnhekk esebiti bhala **dok BLB 3 sa MLB 6** inkluzi kif ukoll it-testment unica charta li jirregola l-wirt taghhom li qieghed jigi hawn anness bhala **dok MLB 7**. Illi t-testment ta' Victor u Victoria konjugi Grech li jirregola l-wirt taghhom huwa t-testment 'unica charta' tas-7 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza.

3. Illi Maria Ludgarda sive Mary Borg akkwistat il-proprjeta`/terran bin-numru estern 79 Triq il-Karmnu Tarxien in toto, wara kuntratt ta' divizjoni li l-ahwa Grech ghamlu tal-gid provenjenti mill-genituri taghhom, fl-atti tan-Nutar Dr Jean Paul Farrugia datat 28 ta' Novembru 2008 li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala **dok MLB 8**, u fejn jirrizulta li waqa' fit-Tieni Porzjoni assenjata lil Mary Borg;

4. Illi Victor Grech (u cjoe` missier l-attrici) kien dahal f'kuntratt ta' subcens temporanju ta' hdax (11) ta' Ottubru tas-sena elf disgha mija tnejn u sittin (1962) fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, fejn gie koncess il-fond bin-numru disa' u sebghin (79), Carmel Street, Tarxien fuq titolu ta' subcens temporanju ta' sbatax il-sena liema perjodu enfitewtika bdiet mid-data tal-kuntratt in kwistjoni, ma' David u Emmanuela konjugi Campbell, kif jirrizulta mill-vera kopja tal-kuntratt **dok MLB 9**.

5. Illi David u Emmanuela konjugi Campbell izzewwgu fil-15 September 1956 kif jirrizulta mic-certifikat taz-zwieg hawn anness u mmarkat bhala **dok MLB 10**;

6. Illi David Campbell miet fid-9 ta' Marzu 1989 kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-mewt markat **dok MLB11**;

7. Emmanuela Campbell mietet din is-sena u cjoe` fil-5 ta' Frar 2019 kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-mewt markat **dok MLB12** u mietet Tal-Qroqq, Msida peress li infethet inkjesta Magisterjali ghal dan il-ghan, kif ser jirrizulta tul il-kawza;

8. Illi s-subcens dovut skond il-kuntratt huwa ta' Lm40 fis-sena li jithallsu tlett xhur bil-quddiem, liema kuntratt gja jinsab anness u mmarkat bhala **Dok MLB9**;

9. Illi wara li sar il-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 1962 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, l-legislatur ta' dak iz-zmien introduca permezz ta' ATT XXIII tas-sena 1979, ligijiet li 'inter alia' llum jinsabu ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, fejn min kien qieghed jokkupa fond bhala 'habitual residence' u l-inkwilin huwa cittadin Malti, (bhal ma hu l-kaz tal-konjugi Campbell – illum it-tnejn defunti), gie awtomatikament intitolat skont il-ligi, li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika, b'titolu (differenti) ta' kera, u dan skond l-artikolu 12(4) tal-Kap 158;

10. Illi l-kirja thallset sal-10 ta' Ottubru 2018. Illi mill-11 ta' Ottubru 2018 sad-data tal-mewt taghha fil-5 ta' Frar 2019 ghadu ma thallasx il-kera li jammonta ghal Euros 168.22 li ghadhom ma thallsux, u dana minhabba l-mod ta' kif il-ligi skont l-Att XXIII tas-sena 1979 irregolat il-mod kif ghandha tigi kalkolata l-kera wara l-eghluq tac-cens temporanju, ghal titolu ta' kirja tal-fond;

11. Illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika mill-aventi kawza tal-attrici Maria Ludgarda Borg, l-aventi kawza ta' l-atturi (li llum akkwistat id-drittijiet ta' dan il-fond l-attrici Maria Ludgarda Borg) qatt ma kienu jafu jew setghu kienu jafu bl-implikazzjonijiet tal-ligi kif impost mil-legislatur skont l-Att XXIII tas-sena 1979.

12. Illi kemm David Campell kif ukoll martu Emanuela Campbell baqghu jokkupaw il-fond proprejta` ta' l-atturi b'mod li baqghu jokupaw il-fond mertu tal-kawza, sakemm mietet Emanuela Campbell din is-sena, fil-5 ta' Frar 2019, u dan anki kif jirrizulta mill-anness kopji tar-Registru Elettorali ta' April 1980, ta' Ottubru 1985, April 1990, ta' April 1995, April 2002, ta' Ottubru 2007 u ta' April 2013 li kopji taghhom qeghdin jigu annessi bhala **dok MLB 13(A) sa MLB 13 (G) inkluzi**;

13. Illi l-ligi dahlet mhux biss b'mod prospettiv imma dahlet b'infurzar retroattiva, fejn bhal f'dan il-kaz l-atturi gew effettwati u pregudikati bil-bdil tal-ligi, billi issa ma' l-eghluq il-koncessjoni enfitewtika (id-data ta' l-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika kien sal-10 ta' Ottubru 1979), l-intimat Campbell baqghu jirrisjedu fil-post mertu tal-kawza;

14. Illi huwa biss f'dawn il-granet li r-rikorrenti ser jiehu lura l-pusess tal-fond taghhom u dan wara l-mewt ta' Emmanuela Campbell li mietet fil-5 ta' Far 2019.

15. Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawza huwa li gew imcahhdin mill-fond proprjeta` taghhom u mir-reali godiment ta' gidhom, ghal diversi snin fejn il-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz ta' l-Att XXIII tas-sena 1979 huma u kienu sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom ghal zmien indefinit u twil u meta tqies illi l-kirja li tithllas lilhom huwa ta' Euros 260.17 kull sitt xhur biss bil-quddiem, liema kirja certament ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali tal-lum u anki ta' snin ta' qabel, sabiex tikri post bhal dan gewwa Tarxien;

16. Illi l-hlas ta' din il-kera, ma tirriflettix il-valur tal-propjeta fuq is-suq. Illi r-rikorrenti huma u gew pregudikati serjament milli jaghmlu qliegh mill-proprjeta' taghhom billi l-kirja lokatizja tal-fond illum u f'dawn is-snin passati (rental market value) huwa ferm aktar, kif ser jigi pruvat fil-kawza, minn dak ta' Euros 520.34 kull sena skond l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158, fejn ghalhekk fis-sena l-introjtu tal-atturi bis-sahha tal-ligi skont l-Att XXIII tas-sena 1979 huwa drastikament mhux in proporzjon mal-kirja annwali fis-sena.

17. Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghall-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-mittenti jaghmel ukoll referenza ghad-drittijiet kif citati fic-Charter of the European Union on Human Rights annessi mal-Lisbon Treaty;

18. Illi t-tehid ta' proprjeta jew ta' *ius in re* iehor jista' jsir biss bis-sahha ta' ligi illi, inter alia tipprovdi ghall-hlas ta' "kumpens xieraq". Illi certament ma hemmx htiega ghal wisq hsieb illi kumpens ta' Euros 260.17 ta' kull sitt xhur, sa ftit xhur ilu, ma jistax jitqies bhala kumpens xieraq fic-cirkostanzi u fid-dawl tal-fatti li l-kirja llum il-gurnata jammonta ghal Euros 260.17 kull sitt xhur;

19. Illi sitwazzjoni kif huwa l-kaz odjern diga` giet trattata mill-Qorti Ewopeja fil-Kaz Amato Gauci vs Malta (App Numru 4705/06) deciz fil-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja illi l-Qorti qalet li jehtieg ikun hemm element ta' proporzjonalita`, "the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden".

20. Oltre hekk ir-rikorrenti kellhom 'legitimate expectation' li t-terran/fond mertu tal-kaz taghhom bl-indirizz 79 Carmel Street Tarxien kellu jirriverti ghandhom bil-pussess battal minn Ottubru 1979 u mhux fis-sena 2019 – **u cjoe` erbghin (40) sena wara !!!**;

21. Illi l-kera li r-rikorrenti kienu jircievu kull sena hija ferm aktar baxxa milli dik li kieku r-rikorrenti kellhom jithallsu fuq is-suq hieles. Il-Qorti fil-kawza hawn fuq citata ta' Amato Gauci vs Malta, tenniet illi ghakemm il-Gvern igawdi minn margni ta' apprezzament wiesgha fil-kontroll ta' kera, "nevertheless, this may not lead to results which are ***manifestley unreasonable***, such as amounts of rents allowing only a minimum profit";

22. Illi meqjus il-kera baxxa, meqjus l-incertezza ta' meta r-rikorrenti qattx ser ikunu fil-posizzjoni li jirkupraw l-proprjeta taghhom fi zmien ragjonevoli (40 sena m'huwiex zmien ragjonevoli!), l-fatt illi l-possibilita` li l-intimat jitlaq mill-fond minn jeddu kienet remota, u n-nuqqas ta' granziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jieu lura l-pusses ta' hwejgu, r-rikorrenti kellhom jifthu din il-kawza, billi jridu l-kumpens li tilfu ghal ksur tad-drittijiet taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja li jinsab sancit taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, oltre ukoll il-kumpens ghat-telf ta' kera tas-suq u adegwata ghal dawn is-snin kollha, mis-sena 1979 sas-sena 2019, li kellhom jissokkumbu ghal-ligijiet domestici ta' Malta taht l-Att XXIII tas-sena 1979 u taht l-Att X tas-sena 2009;

23. Illi ghalkemm ir-rikorrenti ghadhom sidien tal-fond, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-intimat ghal-perjodu indefinit meta l-atturi ma setghu qatt raw dan l-istat ta' fatt gej fuqhom u meta qatt ma ffirmaw sabiex jidhlu fi ftehim ta' kera.

24. Inoltre ma kellhom ebda rimedju effettiv sabiex l-intimati jiehdu l-kumpens effettiv u adegwat, u ghalhekk kellhom jintavolaw din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).

25. Illi l-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess principji fil-kazijiet Vincent u Jane konjugi Zerafa vs Emmanuel Cilia et deciza fl-25 ta' Ottubru 2013 u Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deciza fis-7 ta' Dicembru 2009, fejn il-qorti enfasizzat li mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea johrog li l-kontroll tal-uzu tal-propjeta mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jigi stabbilit li hemm bilanc bejn id-drittijiet tal-individwu d-dritt tal-istat;

26. Illi l-Qorti Civili Prim Awla (Grisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et, deciza fit-18 ta' Setembru 2012, bl-istess mod ukoll iddikjarat illi l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrent taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1;

27. Illi r-rikorrent intavolaw ittra ufficjali bin-numru 483/2019 intavolat fis-7 ta' Frar 2019 (kopja annessa **Dok MLB14**), fejn talbu lil Emmanuela Campbell sabiex tivvaka mill-fond u sabiex l-Avukat Generali ghan-nom tal-Gvern ta' Malta jhallas kumpens xieraq. Illi meta saret l-ittra uficjali l-atturi ma kienux ghadhom jafu li mietet Emmanuela Campbell, li mietet fil-5 ta' Frar 2019;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex taqta' u tiddeciedi billi:-

1. Tiddikjara l-artikolu 12 tal-Kap 158 jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom bl-indirizz 79 Carmel Street Tarxien, qabel il-mewt ta' Emmanuela Campbell fil-5 ta' Frar 2019, u dan bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protkol tal-Konvenzjoni Ewropea liema Konvenzjoni tirrizulta fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tillikwida u tordna kumpens xieraq prevja u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, ghat-telf ta' kera mill-10 ta' Ottubru 1979 sad-data tal-mewt ta' Emmanuela Campbell (5 ta' Frar 2019) kif ukoll tordna danni morali ghal dan il-ksur fil-konfront tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez (inkluzi tal-ittra ufficjali 483/19) u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-kumpens sal-pagament effettiv."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat preżentata fl-20 ta' Ġunju 2019 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront taghhom gie miksur id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` 79, Triq il-Karmnu, Tarxien, minghajr ma qed jinghataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodu qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni;

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

3. Illi artikolu 12(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kazijiet fejn l-enfitewsi ma tkunx enfitewsi imemmija fis-sub-artikolu (2)(a) jew (b) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan mhuwiex il-kaz hawnhekk u dan peress illi l-enfitewsi in kwistjoni taqa' taht is-sub-artikolu 2(a) tal-imsemmi Kap. 158;

4. Illi fir-rigward tal-allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali. Illi hija diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

5. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabblit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f'sitwazzjoni fejn is-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

6. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero` li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the files of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involed. 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 other*** *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 tenacy agreement.*"

   Fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan taht kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

8. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea li l-ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun qed juza l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qeghdha tigi percepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta` fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat u spejjez biex tigi zviluppata proprjeta residenzjali ma valuri kurrenti;

10. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"*[2];

[1] App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

11. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali u mill-htiega socjali ta' dawk il-mizuri;

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tevalwa u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` mill-aspett ta' proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

13. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

14. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghal-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero` li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants"*[3]*;*

15. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Diċembru 2020 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda it-terran numru 79 Triq il-Karmnu Tarxien. Permezz ta' att datat 11 ta' Ottubru 1962 (ara Dok MLB9 a' fol 24), ċertu Victor Grech ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill ċertu David Campbell. Din il-konċessjoni kienet għal żmien sbgħatax (17)-il sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li ċ-ċens kien ta' erbgħin lira (LM40) fis-sena.

2. David Campbell baqa jirrisjedi fil-fond imsemmi flimkien ma martu Emmanuela (ara ċertifikat taż-żwieġ a' fol 27) anke wara li skada dan it-terminu ta' sbgħatax -il sena. Dan bis-saħħa tal-emendi fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ fl-21 ta' Ġunju 1979 bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bis-sub-inċiżi (2)(a) ta' dan l-artikolu kif hekk emendat, il-konjuġi Campbell ingħataw d-dritt li jokkupaw il-fond ope legis b'titolu ta' kera (ara nota kjarifika tal-atturi a' fol 52). David Campbell u martu Emmanuela baqgħu hekk jirrisjedu fil-fond imsemmi sakemm mietu fid-9

ta' Marzu 1989 u fil-5 ta' Frar 2019 rispettivament (ara ċertifikati tal-mewt a' fol 28 u 29 kif ukoll l-annessi kopji tar-Reġistri Elettorali a' fol 30 sa 39). Min naħa tiegħu Victor Grech miet fil-5 ta' Diċembru 1995 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 9). Skont it-tieni premessa tar-rikors promotur , b't-testment unica charta datat 7 ta' Mejju 1986 Victor Grech innomina, flimkien ma' martu Victoria, lit-tfal kollha tiegħu eredi univerali b'mod ugwali tal-ġid tagħhom kollha. Dan it-testment ma ġiex ippreżentat in atti. Ir-Rikorrenti hija waħda mill-ulied ta' Victor Grech li, premezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 28 ta' Novembu 2008 (a' fol 17), ġie sussegwentement assenjat lilha il-fond in kwistjoni (ara fol 17 u 19).

3. Il-kera tal-fond baqgħet titħallas min David Campbell imbagħad minn martu Emanuela lil Victor Grech u sussegwentement lil-bintu r-Rikorrenti meta ġie assenjat lilha l-fond permezz ta' l-imsemmi att ta' diviżjoni tat-28 ta' Novembru 2008. Mhux magħruf min kien jipperċepixxi l-kera fiż-żmien mid-data tal-mewt ta' Victor Grech fil-5 ta' Diċembru 1995 sakemm il-fond ġie hekk assenjat lir-Rikorrenti fit-28 ta' Novembru 2008, għalkemm din dejjem ġiet aċċettata (ara xhieda Rikorrenti a' fol 209). L-ammont ta' kera hekk imħallsa tkopri ż-żmien kollu li l-konjuġi Campbell baqgħu jgħixu hemm sakemm mietet is-superstiti Emanuela Campbell fil-5 ta' Frar 2019 (ara affidavit tar-raġel tar-Rikorrenti, Michael Borg, a' fol 56 para 11).

4. L-ammont tal-Kera mħallsa kienet dik ai termini tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit

mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont kien, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

5. Dawk l-ammonti magħrufa li kienu hekk jitħallsu jkopru dak iż-żmien min mindu l-fond ġie assenjat lir-Rikorrenti fis-sena 2008 u ċioè ta' €313 fis-sena li telgħa għal €520.32 fis-sena 2018 (ara affidavit tar-raġel tar-Rikorrenti fol 56 para 10 u l-irċevuti hem annessi bħala Dok. MLB 15A u MLB 15B a' fol 58 u 59).

Punti ta' Liġi

6. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti Mary Borg, qua werrieta ta' missierha Victor Grech u li lilha ġie assenjat il-fond imsemmi, qiegħda flimkien ma żewġha tilmenta li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-dritt tagħha għat-tgawdija tal-fond 79 Carmel Street Tarxien sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għaż-żmien min meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika, jiġifieri mil-11 ta' Ottubru 1979 sakem Emmanuela Campbell mietet fil-5 ta' Frar 2019, jiġifieri għal kawżi erbgħin sena (ara f'dan is-sens l-affidavit ta' Michael Borg a' fol 56 para 8).

7. Dan għaliex bl-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158, l-awtur tagħha, missierha Victor Grech, ġie inabilitat milli jieħu lura f'idejh il-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċivew ir-Rikorrenti kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma ġarrew piż sproporzjonat u nġust meta maqbbel ma' dak li kien stħoqqilhom l-inkwilini konjuġi Campbell.

8. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

9. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third*

rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

10. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between*

the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)." (**Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**).

11. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite*

more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttigieg and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

12. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija . (ara ad eżempju **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**).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et**, **Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

13. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu 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-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu 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 (**Buttigieg and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Konsiderazzjonijiet

14. Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti Mary Borg fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar min okkażjoni waħda.

15. Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi 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 (Kost.* ***27.3.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). 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' ħaddieħor. 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*;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017**).

16. Dan premess, il-Qorti tosserva li r-Rikorrenti għamlu l-prova tat-titolu. Jirriżulta mill-att ta' konċessjoni emfitewtika tal-11 ta' Ottubru 1962 (ara fol 25 faċċata 2) li l-awtur tar-Rikorrenti Mary Borg, ossia missierha Victor Grech, kien bena t-terran in kwistjoni fuq l-art li huwa xtara fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tas-sbatax (17) ta' Ottubru tal-elf disa mija u ħamsin (1950).

17. Ir-Rikorrenti Mary Borg wirtet dan il-fond flimkien ma ħutha mal-mewt ta' missierha fil-5 ta' Diċembru 1995 in virtù tat-testement unica carta tas-

7 ta' Mejju 1986 (ara premessa 2 a' fol 1). Il-fond ġie umbagħad assenjat lilha bil-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Novembu 2008 (ara fol 19).

18. B'hekk joħroġ li r-Rikorrenti Mary Borg hija s-sid tal-fond de quo. Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-Rikorrenti għandha titolu validu fuq il-fond. Isegwi li għandha dritt tippretendi li tgawdi ħwejjiġha u, aktar min hekk, titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha fuq ħwejjiġha meta dawn ikunu miċħuda.

19. Fir-rigward tal-fattur taż-żmien min mindu għandha tibda titqies il-leżjoni, il-Qorti hija konsapevoli tas-sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud** datata 27 ta' Jannar 2017 fejn intqal hekk:

"*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-Rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-Rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-Rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-Rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-Rikorrenti wirtuh ir-Rikorrenti t-telf ta' qligh soffert*

mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess Rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

20. Kif ġia rriteniet f'kawżi ta' din ix-xorta, din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, jkun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagġhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

21. Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha tipperdura sa mill-1979. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-awtur tar-Rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettax kera jew għamel xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li, minħabba r-reġim legali, qatt ma setgħet issir ġustizzja miegħu. Lanqas ma jirriżulta li kien hemm xi kontestazzjoni dwar l-okkupazzjoni ulterjuri tal-fond minn naħa tal-konjuġi Campbell. Ħlief għal ittra uffiċjali preżentata fis-7 ta' Frar 2019 ċioè jumejn wara l-mewt tal-inkwilin superstiti Emanuela Campbell u

ftit xhur qabel ma ġiet istitwita din il-kawża, ir-Rikorrenti u l-awtur tagħha lanqas qatt ma talbu lill-inkwilini konjuġi Campbell jiżgombraw mill-post.

22. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

23. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti u għaldaqstant sejra issa tqis il-bqija it-tieni talba rimedjali.

24. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti "tillikwida u tordna kumpens xieraq ... għat-telf ta' kera mill-10 ta' Ottubru 1979 sad-data tal-mewt ta' Emanuela Campbell (5 ta' Frar 2019) kif ukoll tordna danni morali għal dan il-ksur fil-konfront tar-Rikorrenti."

25. Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-Rikorrenti qed issir referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**. Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-

mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*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 (Kost.* ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et****).*"

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et****, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li "Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,* ***Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018)****.***

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li

dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet....

.... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali*** *u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.*

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (****Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:*

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.)....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,*** *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru*** *decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-Rikorrenti mhuwiex gustifikat.*"

26. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-konjuġi Campbell m'għadhomx

jirissjedu fil-fond stante il-mewt tagħhom u għalhekk ir-Rikorrenti m'għadhiex iktar imċaħħda mill-pusses tal-fond in kwistjoni. Il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Marie-Louise Caruana Galea, għas-sena 1995, li hu ferm ogħla mill-kera li kienu qed jipperċepixxu r-Rikorrenti u ħutha. Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi maħtur mill-Qorti sabiex tagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mit-terminazzjoni tal-konċessjoni sub-emfitewtika temporanja fl-10 ta' Ottubru 1979 b'intervalli ta' ħames snin sad-data tal-mewt tal-inkwilin superstiti, jiġifieri l-5 ta' Frar 2019 (ara verbal tat-8 ta' Lulju 2019 a' fol 49), il-valur lokatizzju fis-sena 1995 kien ta' bejn €1,505 (valur lokatizzju fl-1994) u €1,860 (valur lokatizzju fl-1999) fis-sena. Iżda sitt xhur kera perċepita fis-sena 2008 skont l-Att XVIII tal-2007 kienet ta' €156.50, jiġifieri €313 fis-sena. Għajr għall-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li din tiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kieku ġew istitwiti mir-Rikorrenti. Meħud in konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Axisa għas-sena 1995 hu ferm ogħla mill-kera li kienu qed jipperċepixxu r-Rikorrenti u ħutha umbagħad r-Rikorrenti waħidha mal-assenjazzjoni lilha tal-fond bl-imsemmi att ta' diviżjoni, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.

27. Din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt ta’ jekk ir-Rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b’dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

28. Fl-aħħarnett din il-Qorti tissenjala li r-Rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettivita` tar-rimedji li jista’ jagħti l-Bord tal-kera skont il-ligi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq.

29. Flimkien ma’ dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f’każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżom bħala gwida għall-fini ta’ quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Il-Qorti qegħdha wkoll iżżomm quddiem għajnejha dak li qalet aktar 'l fuq, fis-sens li ma tistax ma tieħux in konsiderazzjoni l-komportament tal-awtur tas-suċċessuri inkwantu għal snin sħaħ kien aċċetta li l-konjuġi Campbell jibqgħu jabitaw fil-fond inkwistjoni mingħajr protesti jew riservi dwar il-liġi prevalenti anke jekk dik il-liġi oġġettivament kienet tilledi d-drittijiet tiegħu.

30. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta’ €15,000. Il-fond jinsab fil-pussess tar-rikorrenti. Il-Qorti tfakkar ukoll, illi dawn il-proceduri inbdew wara li mietu l-inkwilini.

31. Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Dan peress li kif ġie kemm il-

darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);*"

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-dritt tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom bl-indirizz 79 Carmel Street Tarxien, qabel il-mewt ta' Emmanuela Campbell fil-5 ta' Frar 2019, u dan bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea liema Konvenzjoni tirrizulta fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tilqa t-tieni talba attriċi u tillikwida u tordna kumpens xieraq li ghandu jithallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' €15,000 u konsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrenti l-kumpens hekk likwidat bl-imgħaxxijiet legali sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur