QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM, 28 TA' JANNAR 2021

Kawza Numru: 2K

Rik. Kost. 65/2018

Jason Attard (K.I. 87773M)
Marika Sant (K.I. 87873M)
Alfred Attard (K.I. 43970M)

vs.

L-Avukat Generali illum
L-Avukat tal-Istat

u

Anne Muscat (K.I. 0202938M)

Il-Qorti:

Rat ir-**Rikors Guramentat ta' Jason Attard, Marika Sant u Alfred Attard** ipprezentat fit-12 ta' Gunju, 2018 li permezz tieghu ippremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru 78 gja 183, Main Street, Birkirkara li missier l-esponenti l-mejjet Paolo Attard bhala l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 17 il-sena dekorribbli mis-16 ta' Marzu 1973 lill-mejjet Joseph Muscat, li kien zewg l-intimata Anne Muscat, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm100 fis–sena li kienu jithallsu bit-tlett xhur bil-quddiem, u dan skond kuntratt tas-16 ta' Marzu 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**".

2. Illi n-numru tal-bieb tal-fond in kwistjoni inbidel minn 183 ghal 78 skond estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Marzu 2000 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument B**".

3. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja tas-16 ta' Marzu 1973fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, Dokument A hawn anness, skadiet fil-15 ta' Marzu 1990.

4. Illi ai termini tal-kuntratt fuq imsemmi Dokument A, fit-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond kellu jigi rilaxxjat mill-enfitewta u zgumbrat minn kull inkwilin.

5. Illi dan il-fond huwa dekontrollat kif jirrizulta mid-"**Dokument C**" hawn anness.

6. Illi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-15 ta' Marzu 1990, l-intimata Anne Muscat u (adde. illum) l-mejjet

zewgha Joseph Muscat baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu cittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja taghhom, u din il-fakolta' inghatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju.

7. Illi l-konjugi Muscat kienu jhallsu kera ta' Lm200 fis-sena sal-15 ta' Marzu 2005, f'liema data l-kera kellha terga tizdied ghal Lm270 fis-sena, u sussegwentement, ai termini tal-Att X tal-2009, fid-16 ta' Marzu 2013 kellha terga' tizdied ghal €754.24 fis-sena u terga tizdied fis-16 ta' Marzu 2016 ghal €769.81 fis-sena u tibqa' hekk tizdied kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju.

8. Illi effettivament ir-rikorrenti qed jircievu biss €652 fis-sena minghand l-intimata Anne Muscat li qed tirrifjuta li taghtihom l-awmenti dovuti lilhom skond il-ligi.

9. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ossia missierhom Paolo Attard miet fit-23 ta' Frar 1991 u l-wirt tieghu ddevolva ex lege fuq uliedu ossia r-rikorrenti odjerni.

10. Illi l-wirt tal-mejjet Paolo Attard peress li miet qabel l-1992 gie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument D".**

11. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni u b'hekk wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ossija fil-15 ta' Marzu 1990 il-fond kellu jinghata lura battal lir-rikorrenti jew l-antekawza minnhom.

12. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ossia Paolo Attard ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerga jiehu lura hwejjgu minghajr okkupazzjoni.

13. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimata Muscat u l-mejjet zewgha kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhomm, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

14. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessatat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju [recte: emfitewtiku] u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A.

15. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimata Muscat u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skon ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju .

16. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fil-15 ta' Marzu 1990 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 li jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

17. Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta' taghhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghhom ta'

proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

18. Illi ghalhekk huma u l-antekawza minnhom gew pprivati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V u **Saliba vs. Malta**, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs. Malta** – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

19. Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

20. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta' tieghu kif gara f'dan il-kaz. – Vide **Sporrong and Lonroth vs. Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs. Romania** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy**, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

21. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferti.

22. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setax jiehu lura l-proprjeta' tieghu minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, *unpublished;* Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20,* deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

23. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 37 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

24. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu

jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018**), stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom [...] minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

25. Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Muscat u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom .

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 78 gja 183, Main 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 taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimata mill-fond.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-

operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' April 2018 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala "**Dokument E"** u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta Guramentata ta' Anne Muscat**ipprezentata fid-9 ta' Lulju, 2018 fejn jinghad kif gej:

1. Illi l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda għal dawn il-motivi:

2. Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, ir-rikors maħluf huwa rritu u null billi irriżulta konfużjoni t'azzjonijiet li jeżiġu rimedji differenti, ossia dawk ta' natura kostituzzjonali u dawk ta' natura ċivili, b'dan li tali konfużjoni hija tali li tannulla l-azzjoni interposta mir-rikorrent;

3. Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-eċċipjenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju billi mhiex il-leġittima kuntradittriċi għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijeit fundamentali tar-rikorrenti billi tali rimedji huma ta' ordni pubblika li jinġiebu minn persuna jew persuni f'kawża kostituzzjonali kontra l-Istat jew entitajiet governattivi u/jew pubbliċi li huma

kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem skont il-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta. Hu sew rikonoxxut u aċċettat fis-sistema patria li rikorrent irid jagħmel l-indaġini tiegħu qabel ma jipproċedi kontra terz f’kawża, u dan biex jassigura li l-intimat imħarrek huwa vermanent il-leġġittimu kontradittur tiegħu. Fil-konfront tal-prezenti eċċipjenti din l-istanza ma hi xejn ħlief kawża mmirata biex iddejjaq għaliex l-istess eċċipjenti ġiet imħarrka frivolożament u inutilment;

4. Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-kumpens u danni pretiżi mir-rikorrenti ma jistgħux jissussistu fil-konfront tal-eċċipjenti iżda jekk xejn fil-konfront tal-Istat fl-eventwalita’ li jirriżulta li huwa l-Istat li kiser id-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-eċċipjenti esponenti;

5. Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, billi l-azzjoni odjerna hija ntempestiva stante li b’din il-kawża r-rikorrenti qiegħdin ifittxu rimedju straordinarju cioe` kostituzzjonali, mingħajr ma’ l-ewwel għamlu l-iċken tentattiv illi jirrikorru għar-rimedju ċivili ordinarju effettivament disponibbli lilhom;

6. Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-tieni talba attriċi għandha tiġi miċħuda billi mhux kompitu ta’ din l-Onorabbli Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha illi tagħti ordni ta’ żgumbrament tal-eċċipjenti mill-fond u kull talba sabiex jinkiseb l-iżgumbrament għandha tinġieb fil-forum kompetenti;

7. Illi wkoll in linea preliminari u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta’ wara, l-istanza attriċi hi ġuridikament inammissibbli peress li t-talbiet attriċi huma bażati fuq premessa fattwalment erronji u ċioe li huwa

"impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom" mentri effettivament il-Liġi ordinarja tal-pajjiż tipprovdi numru ta' istanzi fejn dan jista' jseħħ;

8. Illi in linea preliminari u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' wara, ir-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw bi provi tajbin u idoneji dak minnhom allegat, u dan in virtu tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Illi fil-mertu iżda dejjem mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti billi dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin u kienet biss l-aħħar skadenza li ġiet rifjutata - unikament stante l-intavolar ta' dawn il-proċeduri. Għalhekk għandu jsegwi li r-rikonoxximent tat-titolu ta' kera da parte tar-rikorrenti ifisser li huma daħlu f'kuntratt ta' kera bil-kunsens ħieles tagħhom u b'mod volontarju u spontaneju biex għalhekk inħolqot relazzjoni ġuridika indipendentement mill-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta attakat f'dawn il-proceduri. Għalhekk ir-rikorrenti fil-konfront tal-eċċipjenti rrinunzjaw għal kwalsiasi azzjoni bħal dik illi issa qeigħdin jipproponu bl-azzjoni minnhom esperita;

10. Illi l-fond *de quo agitur* sa minn dejjem kien u għadu sal-lum jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tal-eċċipjenti, liema fond hija għadha tokkupa taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera (salv għall-aħħar skadenza li ġiet inġustament rifjutata) dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żidiet fil-kera. Għalhekk ġjaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxew lill-eċċipjenti bħala detentriċi ta' titolu validu ta' kera skond id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, senjatament l-Artikolu 1531F, indipendentement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'għandhom assolutament ebda dritt li jitolbu la l-iżgumbrament tal-eċċipjenti u lanqas li jippretendu l-ħlas ta' kwalsiasi kumpens mingħand l-eċċipjenti;

11. Illi ma jissussistux l-elementi meħtieġa skont l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-ġurisprudenza nostrana sabiex ikun hemm it-teħid tat-tgawdija tal-proprjeta', lamentata mir-rikorrenti, bi ksur tal-istess Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni . Fil-fatt fiċ-ċirkostanzi in diżamina ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante illi:

11.1. Il-miżura li tagħti dritt ta' kera lil eċċipjenti hija waħda li temerġi minn qafas legali;

11.2. L-iskop tal-istess miżura huwa leġittimu ċioe intiż li jkun hemm provvista u tqassim xieraq ta' akkomodazzjoni għal min hu nieqes minnha għal raġunijiet finanzjarji u soċjali;

11.3. Il-Liġi toħloq bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-iskop soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien fid-dawl tar-rimedji ordinarji disponibli għar-rikorrenti kemm għal dak li jirrigwarda ż-żieda fl-ammont tal-kera, kemm għal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid kif ukoll għal dak illi jirrigwarda s-sitwazzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tar-ripreża tal-fond;

12. Illi f'kull każ kienet sa minn dejjem l-għażla libera tal-ante-kawża tar-rikorrenti li jidħlu f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja, b'dan li tali għażla kienet sempliċiment waħda ekonomika u li saret nonostante r-rimedji u alternattivi oħra li kienu jispettaw lill-istess ante-kawża tar-rikorrenti skond il-Liġi;

13. lli wkoll sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat u sottolineat illi l-eċċipjenti u d-defunt żewġha kemm matul il-konċessjoni emfitewtika u kif ukoll wara għamlu benefikati estensivi fil-fond in kwistjoni;

14. Illi l-esponenti m'għandhiex tiġi akkollata bl-ebda spejjeż relattivi għal din il-kawża stante li din l-azzjoni ġiet skatentata fil-għama u bil-għaġġla fil-konfront tagħha;

15. Illi l-eċċipjenti tikkonferma li hija taf dawn il-fatti personalment;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permess bil-Liġi;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti skond il-Liġi.

Rat illi l-intimata Anne Muscat fil-11 ta' Frar 2020 pprezentat **eccezzjoni ulterjuri** u dan wara li fil-5 ta' Frar 2020 giet awtorizzata minn din il-Qorti sabiex taghmel dan:

> Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, din il-Onorabbli Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setgha kostituzzjonali taghha ai termini tal- Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u b'mod partikolari ghandha tichad kwalsiasi talba li tista' tolqot lill-intimata Anne Muscat billi permezz ta' rikors bin-numru ta' referenza 188/19SG fl-ismijiet *Jason Attard et v Anne Muscat et*, ipprezentat quddim il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti ghazlu li juzufruwixxu ruhhom mir-rimedju ordinarju moghti lilhom taht l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat ir-**Risposta Guramentata tal-Avukat Generali** prezentata fit-12 ta' Lulju, 2018 fejn jinghad kif gej:

(1) Illi l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bhala s-sid tal-fond u jeccepixxi illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif indikat fir-Rikors Promotur fil-konfront taghha ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(2.1) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-generalita tas-suespost, fl-ewwel lok, trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluz tal-proprjeta`, u l-istess ghandhom jispjegaw ir-ragunijiet li ghalihom qed issostnu abbazi ta' dawk il-fatti li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

(2.2) Illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt inkwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa soggett ghall-kontrol tal-uzu legittimu u huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(2.3.) Illi fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, l-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li jkun qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel abbazi tal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f'xi mument partikolari, diment illi l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` ikun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan socjali ta' interess generali (*'pursues a purpose of general interest which was not mainfestly without foundation')*[1]

(2.4) Illi l-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta`, filwaqt li fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregola sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta`, minghajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sidien inkwantu dawn huma proprjetajiet tal-fond *de quo*;

[1] *Mellacher and Others v Austria, 1989.*

Inoltre, il-hsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li nghad mill-Kummissjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz *Connie Zammit and others v Malta*[2] li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures".

(2.5) Illi huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap 158 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod fl-interess tal-benesseri socjali u li l-uzu tal-proprjeta` anke private jkun orjentat biex jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;

(2.6) Illi l-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta` li ghaliha qed jigu soggetti r-rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan ukoll peress illi c-cirkostanzi li fihom huma jistghu jirriprendu l-proprjeta` twessghu hafna bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa fatt illi r-rikorrenti qeghda tigi kompensata ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera permezz tal-Att X tas-sena 2009;

(3) Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondati

[2] Deciza (12.01.1991)

fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi mressqa;

Rat illi l-Qorti nominat bhala Perit Tekniku lil Perit Mario Axisa, sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond 78 gia 183, Main Street, Birkirkara;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa[3], il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-intimata Anne Muscat[4] u r-risposti mill-Perit ghall-istess mistoqsijiet[5];

Rat illi b'digriet tas-16 ta' Jannar 2020 il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti u kkancellat mit-tieni talba taghhom il-kliem "inkluz l-izgumbrament tal-intimata mill-fond";

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fl-4 ta' Mejju 2020[6], in-nota tal-Avukat Generali illum maghruf bhala l-Avukat tal-Istat[7] ipprezentata fil-11 ta' Mejju 2020[8], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Anne Muscat ipprezentata fit-8 ta' Gunju 2020[9];

---

[3] Pagna 72 et seq tal-process.
[4] Pagna 104 et seq tal-process.
[5] Pagna 113 et seq tal-process.
[6] Pagna 191 et seq tal-process.
[7] Bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Att tal-2019 dwar l-Avukat tal-Istat (Kap 603) (ara A.L. 329/19).
[8] Pagna 203 et seq tal-process.
[9] Pagna 216 et seq tal-process.

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Antecedenti l-Kawza

Permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Marzu 1973 ippubblikat min-Nutar Dr. Angelo Sammut, Paolo Attard, missier ir-rikorrenti, ghadda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 17-il sena versu cens ta' mitt Lira Maltin (Lm100) fuq il-fond 78 gia 183, Main Street, Birkirkara lid-defunt Joseph Muscat, ir-ragel tal-intimata Anne Muscat. Il-koncessjoni enfitewtika giet fi tmiema fil-15 ta' Marzu 1990. Fit-23 ta' Frar 1991, Paolo Attard gie nieqes. Kien ghalhekk li l-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti b'wirt ex lege.

Meta ghalaq ic-cens cioe fil-15 ta' Marzu 1990, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta ghal kera bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti waqfu jaccettaw il-kirja ezatt qabel giet intavolata din l-azzjoni u ghalhekk il-kirja bdiet tigi depozitata fir-Registru tal-Qorti kull sena.

Fit-12 ta' Gunju 2018, ir-rikorrenti ghaddew biex intavolaw il-procedura odjerna fejn sostanzjalment qeghdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 huma gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom hekk meta giet imposta fuq l-antekawza taghhom u sussegwentement fuqhom relazzjoni guridika gdida, kif ukoll ghal raguni ta' sproporzjon u dan minhabba li l-kera pagabbli skond il-ligi imsemmija kien wiehed baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju fis-suq ghal perjodu bejn fil-15 ta' Marzu 1990 u t-12 ta' Gunju 2018.

Ikkunsidrat;

Nullità tal-azzjoni

L-intimata Anne Muscat fit-tieni eccezzjoni taghha eccepiet li l-azzjoni tar-rikorrenti hija nulla stante li hemm konfuzzjoni t'azzjonijiet li jezigu rimedji differenti – dawk ta' natura kostituzzjonali u dawk ta' natura civili. Din il-Qorti tosserva li fir-rigward ta' din l-eccezzjoni, l-intimata ma resqet l-ebda sottomissjoni fin-nota finali taghha. Tqis ukoll li xejn mhu minnu li hemm konfuzzjoni t'azzjonijiet u dan ghaliex in-natura tal-azzjoni hija wahda cara, azzjoni ta' natura kostituzzjonali. Huwa ormai stabbilit li l-Qorti sede Kostituzzjonali ghandha s-setgha li takkorda kumpens ghad-danni sofferti. Ghal din ir-raguni l-Qorti sejra tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimata Muscat.

M'hijiex legittima kontradittrici

L-intimata Muscat teccepixxi wkoll li ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li m'hijiex il-legittima kuntradittrici ghar-rimedji kostituzzjonali. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deciza fis-7 ta' Dicembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza succitata l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deciza fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Huwa accettat fil-gurisprudenza taghna illi f`kawzi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc ngust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawza tal-lum, ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw mill-fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 qeghdin joholqu relazzjoni forzuza ghad-detriment taghhom vis-à-vis l-intimata Muscat bhala inkwilina. Ghalhekk qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158, partikularment l-Artikolu 12 (2), li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, jiksru l-jeddijiet fondamentali taghhom tal-proprjetà kif dawn huma mharsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rapprezentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jsehhilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom, u bhala rimedju jinghataw kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi ghandu jaghmel tajjeb ghall-hlas tal-kumpens. Il-lezjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawza odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Muscat. Kienet imharrka l-intimata Muscat ghaliex ghandha interess fil-kawza, billi l-provvediment li sejra taghti l-Qorti jista' jolqot lilha direttament, bhall-okkupazzjoni futura taghha tal-fond de quo fejn tirrisjedi. Proceduri tax-xorta tal-lum jinvolvu zewg aspetti: i) ir-responsabbiltà ghall-vjolazzjoni; u ii) l-persuna li trid twiegeb. Dawn iz-zewg aspetti mhux necessarjament ikunu konnessi ghaliex waqt li l-vjolazzjoni tista' tkun twettqet mill-Istat, ir-rimedju jista' jolqot persuna

li ma tkunx l-Istat. Ghalhekk mhux biss l-Istat ghandu jigi mharrek tramite r-rapprezentant legittimu tieghu, izda kull persuna li ghandha interess guridiku fil-mertu tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghalkemm f'kawzi ta' natura kostituzzjonali l-Istat necessarjament irid ikun parti mill-proceduri il-ghaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi *per se* ghal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-htiega tal-prezenza ta' terzi fil-kawza, in kwantu l-ezitu tal-istess proceduri jista' jimpingi fuq id-drittijiet taghhom ukoll. Ghal dawn ir-ragunijiet it-tielet eccezzjoni tal-intimata Muscat qieghda tigi respinta.

Rimedju ordinarju

Bil-hames eccezzjoni taghha l-intimata Muscat qieghda tistieden lil din il-Qorti biex tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u tal-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Muscat issostni li r-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu r-rimedju ordinarju qabel istitwew il-kawza odjerna.

Kif gie ikkunsidrat fid-decizjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher car li l-legislatur ma riedx li jistabbilixxi bhala principju assolut fil-ligi Kostituzzjonali taghna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha, ghandha dejjem u tassattivament tezegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taht il-ligi ordinarja, inkluzi dawk ir-rimedji li ma jkunux ragonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti ghandha diskrezzjoni wiesgha hafna dwar l-ezercizzju *o meno* tal-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha. Ovvjament, tali diskrezzjoni ghandha tithaddem b'mod gust u ragonevoli.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkazjonijiet dahlet fil-fond tal-principji applikabbli sabiex jigi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost

dawn wiehed isib il-kawza fl-ismijiet **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 tigbor b'mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali:

"Illi l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u obbjettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili tezercita s-setgha taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha [Ara Kost. **31.5.1999** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar*** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma eccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha;

"Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward triq titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha: jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad dan l-ahhar f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfitxxu rimedji ohrajn imcahhda, mir-rimedji li

ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta [Kost. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***John Sammut v. Awtorita ta' l-Ippjanar et***][10];

"Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat [Ara Kost **5.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** (Kollez. Vol: LXXV.i.106).]. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi [P.A. Kost. **9.3.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubblikata).];

"Illi f'ghadd ta' sentenzi moghtijin f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, gew stabbiliti principji li ghandhom jigu segwiti minn Qorti biex tqis jew huwiex minnu li r-rikorrent kellu ghad-disposizzjoni tieghu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-principji wiehed isib li (a) meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuza l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita`, ingustizzja jew zball manifest fl-

---

[10] Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et** (Rik Kost 36/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003; **Michael Borg vs. Onorevoli Prim'Ministru et** (Rik Kost 22/2016 LSO) deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Novembru 2016; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et** (Rik Kost 36/2011) deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016.

uzu taghha; (c) m'hemm l-ebda kriterju stabilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; (d) in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m'huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; (e) in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent [P.A. (Kost.) VDG **9.2.2000** fil-kawza fl-ismijiet ***Victor Bonavia v. L-Awtorita` tal-Ippjanar et.***]; (f) l-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni [Ara Kost. **7.3.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Bannister et*** (kollez. Vol: LXXVIII.I.48) u Kost. **12.12.2002** fil-kawza fl-ismijiet ***Visual & Sound Communications Ltd. v. Il-Kummissarju tal-Pulizija et***]; u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent se jwassal biex l-indagni gudizzjarja u lprocess l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali [P.A. Kost. **29.10.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Gaffarena v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubbikata)];

"Illi d-diskrezzzjoni li l-Qorti taghzel li tiehu jekk twettaqx jew le s-setghat taghha kostituzzjonali biex tisma' kawza ghandha tigi ezercitata bi prudenza, b'mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setghat [Kost. **14.5.2004** fil-kawza fl-ismijiet ***David Axiaq v. Awtorita` Dwar it-Trasport Pubbliku***]. Irid dejjem

> jitqies li din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u tohloq bilanc biex, mill-banda l-wahda, twaqqaf lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali, u mill-banda l-ohra zzomm milli jigi mahluq xkiel bla bzonn lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali [Kost. **31.10.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Mediterranean Film Studios Limited v. Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et***]."[11]

Il-parti li qed tallega li ma gewx ezawriti r-rimedji ordinarji li jistghu jkunu disponibbli, ghandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti mhux biss li kien hemm rimedju iehor disponibbli izda wkoll li dak ir-rimedju kien wiehed effettiv u jehtieg ukoll li jigi pprecizat liema huwa dan ir-rimedju ordinarju. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, l-intimata Muscat taghmel referenza ghall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u tinsisti li dan l-artikolu jipprovdi rimedju li huwa effettiv.

F'dan ir-rigward ghandu jigi kkunsidrat li meta giet intavolata l-azzjoni in ezami kif ukoll meta giet ipprezentata r-risposta, l-Artikolu 12B kien ghadu ma dahalx fis-sehh u dan ghaliex l-Artikolu 12B gie ntrodott bl-Att XXVII tal-2018 li dahal fis-sehh fl-10 ta' Lulju 2018. Ghaldaqstant l-intimata Muscat, meta kienet qieghda tirreferi li hemm rimedju ordinarju hija kienet qieghda tirreferi ghal rimedju iehor izda naqset milli tindika liema kien dan ir-rimedju. In vista ta' dan in-nuqqas din il-Qorti sejra tirrespingi l-hames eccezzjoni.

Rimedju ordinarju moghti bl-Att XXVII tal-2018

L-intimata wara li ottjeniet l-awtorizzazzjoni tal-Qorti, pprezentat eccezzjoni ulterjuri, liema eccezzjoni wkoll tirrigwarda r-rimedju ordinarju. Permezz ta' l-eccezzjoni ulterjuri taghha l-intimata Muscat teccepixxi illi fil-mori tal-kawza r-rikorrenti irrikorrew ghar-rimedju li ghandhom ghad-dispozizzjoni taghhom kif sancit taht l-Artikolu 12B tal-

[11] Ara wkoll **Dr Mario Vella noe vs. Joseph Bannister nomine** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Marzu 1994.

Kapitolu 158 meta intavolaw proceduri fl-ismijiet ***Jason Attard et vs. Anne Muscat et (188/2019SG) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera***. L-intimata Muscat tinsisti li l-Artikolu 12B jaghti lok ghal rimedju effettiv gdid, ta' natura ordinarja u li b'hekk ma hemmx aktar htiega tal-proceduri odjerni kostituzzjonali.

Ikkonsidrat;

L-Att XXVII tal-2018 ghamel numru ta' emendi kemm fil-Kapitolu 158 kif ukoll fil-Kapitolu 16, izda l-emenda principali kienet l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158. L-introduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-ligi jaghti l-possibilità lil kull persuna li qieghda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaccetta d-dhul ta' kundizzjonijiet godda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja. Il-Bord ghandu jaghmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le. Talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-sahha ta' dan l-artikolu tal-ligi, ikollhom effett mis-sena meta jigi intavolat ir-rikors.

L-intimata issostni li l-Artikolu 12B jipprovdi rimedju ordinarju effettiv li l-legislatur introduca u li qeghdin jaghmlu uzu minnu r-rikorrenti.

Din il-Qorti tqis li dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu 'il barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dan il-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li Jirregola l-Kera biex tigi indirizzata l-kwisjtoni jekk il-kriterji godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju li huwa effettiv u adegwat. Ghalhekk ir-rimedju huwa wiehed ghall-futur u ma jkoprix l-ilment tar-rikorrent li sehh qabel gew introdotti l-emendi surreferiti.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Victoria Amato Gauci vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 85/2013) deciza fit-28 ta' Frar 2020 irrimirkat fil-fatt li:-

> "[...] ladarba dawk l-emendi [b'referenza ghall-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018] ma kinux għadhom daħlu fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, mela, sa dak il-waqt, l-atturi ma kinux ingħataw rimedju tajjeb u biżżejjed, jekk kienu tassew dawk l-emendi li tawhom dak ir-rimedju. Naturalment, l-emendi ma setgħux ma jitqisux mill-qorti [...] ladarba issa huma parti mil-liġi, u jista' jkun ukoll illi jkollhom relevanza għar-rimedju li jista' jingħata, iżda ma jinnewtralizzawx *ex post* il-fatt li ġà seta' jkun inkiser il-jedd tal-atturi fil-waqt meta nfetħet il-kawża."

Il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tiddikjara li:-

> "[...] il-konklużjoni tal-ewwel qorti kienet – u din il-qorti taqbel – illi fil-waqt li nfetħet il-kawża ma kienx hemm rimedju xieraq. Barra minn hekk, rajna wkoll illi din il-qorti ma taqblix għal kollox ma' din il-konklużjoni tal-ewwel qorti għax hemm fatturi – *viz.* jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq – li għadhom ma humiex determinati u għalhekk f'dan l-istadju għad ma jistax jingħad jekk ir-rimedju taħt l-art. 12B tal-Kap. 158 huwiex jew le tajjeb u biżżejjed."[12]

Fid-dawl ta' dak deciz mill-Qorti Kostituzzjonali, din il-Qorti hija tal-fehma li ghalkemm l-Artikolu 12B jipprovdi rimedju dan gie introdott wara li giet intavolata l-kawza odjerna u ghad irid jigi determinat jekk dwar il-vertenza ta' bejn il-partijiet hux ser jipprovdi rimedju effettiv. In oltre jigi rilevat ukoll li l-Artikolu 12B kien intiz sabiex jaghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat tant illi l-

[12] Ara wkoll **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 113/2018) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020.

quantum tal-kera stabbilit mill-Bord ma jistax imur lura aktar mis-sena li fih ikunu gew intavolati l-proceduri quddiem dak il-Bord. Ghalhekk, filwaqt li fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom ser ikunu applikabbli ghalihom l-emendi l-aktar recenti, dawn l-emendi ma jgibux fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda allegazzjoni ta' lezzjoni ta' dritt fundamentali antecedneti d-dhul fis-sehh tal-Artikolu 12B.

Ghaldaqstant il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni ulterjuri mressqa mill-intimata Muscat.

L-Eccezzjoni dwar Rinunzja tal-Azzjoni bl-Accettazzjoni tal-kera

Fid-disa' eccezzjoni taghha l-intimata Anne Muscat teccepixxi li r-rikorrenti u l-awtur taghhom baqghu jaccettaw regolarment l-kera illi hija u zewgha kienu jhallsu. Fl-affidavit taghha Anne Muscat spjegat li "Meta miet ir-ragel, fit-23 ta' Ottubru 2016, bqajt dejjem inhallas jien il-kera u kemm-il darba ghaddejt il-kera lil Jason. Jason Attard dam snin shah jiġbor il-kera minghajr problema u qatt ma qalli li ma riedx jaccettaha ghax kien jaf li ma kellux inkwiet minghandna."[13] Ir-rikorrent Jason Attard ikkonferma wkoll in kontro-ezami mizmum fl-20 ta' Gunju 2019 li huwa dejjem accetta l-kera. Ir-rikorrenti Marika Sant ikkonfermat ukoll in kontro-ezami tal-2 ta' Gunju 2019 li l-ahhar kera li huma accettaw kienet "f'Ottubru tas-sena l-ohra, ftit qabel Settembru mhux certa"[14].

In tema legali ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) moghtija fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati

[13] Pagna 64 tal-process.
[14] Pagna 100 tal-process.

b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[15]

Il-koncessjoni emfitewtika skadiet fil-15 ta' Marzu 1990 u l-proprjeta' ghaddiet ghand ir-rikorrenti mal-mewt ta' Paolo Attard fit-23 ta' Frar 1991. L-intimata ssosotni illi jekk ir-rikorrenti iqisu li d-drittijiet fundamentali taghhom ilhom jigu miksura sa mill-1991, u anke qabel fir-rigward tal-ante kawza taghhom, allura l-accettazzjoni tal-kera svestithom mid-dritt li jadixxu l-Qorti ta' kompetenza kostituzzjonali dwar allegazzjoni li l-kuntratt ta' kera forzat u l-quantum baxx hafna ta' kera huwa bi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom. Fi kliem iehor l-intimata ssostni illi jekk ir-rikorrenti kienu jqisu li bil-kuntratt ta' kera forzat fuqhom kienu qed jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom, allura ma kellhomx jaccettaw kera sa mill-bidunett.

Il-Qorti ma tqisx illi tali eccezzjoni hija fondata anke fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana fir-rgiward. Ma jistax jinghad li bl-accettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw ghall-jedd taghhom li jigu kkumpensati ghad-danni li huma sofrew sakemm dawn gew imcahhda milli jgawdu l-proprjetà taghhom minhabba tibdil fil-ligi jew li m'ghandhomx interess guridiku li jipprocedu sabiex itejbu l-posizzjoni taghhom. Il-kawza odjerna tirrigwarda azzjoni ta' indoli purament kostituzzjonali fejn qed jigi allegat ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Il-kera li accettaw ir-rikorrenti ma kenitx kera li huma akkordaw mal-inkwilini li l-ligi sforzat fuqhom. Kienet kera kalkolata sa bic-centezmi sabiex tkun ai termini ta' dak li kienet qed tordna l-ligi vigenti dak iz-zmien. Huwa evidenti ghall-Qorti illi bl-accettazzjoni tal-kera sfurzat fuq ir-rikorrenti, l-ebda rinunzja ma sehhet

[15] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

da parti tar-rikorrenti sabiex jadixxu lill-Qorti dwar pretiza lezzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom.

L-Ewwel Talba tar-Rikorrenti - Impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà

F'din it-talba r-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront taghhom l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Muscat u jirrenduhom impossibbli li huma, bhala sidien u uzufruttwarji, jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom.

L-**Artikolu 12 (2) (a) (i) tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> (2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
>
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979,
>
> [...]
>
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -
>
> > (i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]

Huwa car ghalhekk li dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, dan l-artikolu appena citat ghandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull zmien kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979 kif ukoll wara l-imsemmija sena. Il-ligi tghid li meta l-fond ikun qieghed jinkera dik il-kirja ghandha titkompla taht l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-sahha tal-emendi migjuba bl-Att XXIII tal-1979, specifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-inkwilina akkwistat id-dritt li tibqa' tghix fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri b'kera li tithallas kif previst fil-ligi. Isegwi li r-rikorrenti u l-awturi taghhom ma kellhom ebda alternattiva hlief li jirrikonoxxu lill-intimata Muscat u lil zewgha bhala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-ligi msemmi u jaccettaw l-ammont ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat u li jizdied wara t-tmiem ta' hmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej u sussegwentement kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16.

Jehtieg li jigi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li huma qeghdin fl-impossibilità li jirriprendu l-fond mertu tal-kawza. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm huwa minnu li fic-cirkostanzi ezistenti fil-jum li fih giet intavolata l-kawza odjerna ir-rikorrenti kienu rinfaccjati b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendu lura l-fond proprjetà taghhom, però dan mhux necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti huma fl-impossibilità li jirriprendu hwejjighom. Il-qrati taghna digà kellhom l-okkazzjoni jittrataw dan il-punt fosthom fil-kaz **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deciza mill-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017 fejn inghad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u

diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

Fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deciza fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kkunsidrat is-segwenti:

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) irriteniet:

> "Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess talproprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-gurisprudenza appena citata u ghall-istess ragunijiet ser tghaddi sabiex ma tilqax fit-totalita' taghha l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi fiz-zmien li giet intavolata l-kawza odjerna r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-intimata Muscat jaghmluha difficli u haga x'aktarx incerta ghar-rikorrenti li jiedhu lura l-pussess tal-proprjetà taghhom fuq imsemmija.

Lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess jehtieg issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tigi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**.

It-tieni talba tar-rikorrenti hija marbuta mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

> "(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –
> (a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi

sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn

bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qed tigi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà ghaldaqstant tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku ghal dak odjern digà gie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Kost Nru 16/2015 MCH) tad-9 t'Ottubru 2017:

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in ezami, indubjament il-legislatur ried li tinghata interpetazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju, 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 68/2010):

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-hsieb rega' gie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Rose Borg vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

> "Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.'""

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjetà huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu[16] izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjetà u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi appena citati. Il-

[16] Ara **Michael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

kontroll ta' uzu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) ghandu jigi kkunsidrat ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Mill-provi migbura jirrizulta sodisfacentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti u l-ante kawza taghhom gew assoggettati ghal relazzjoni ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti u l-ante kawza taghhom fil-proprjetà *de quo* ittiehed a favur l-intimata Muscat b'mod obbligatorju minghajr hlas ta' kumpens xieraq.

Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Lezjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

Ir-rikorrenti ssostnu li l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 icahhadhom mid-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eccezzjonijiet tieghu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li l-Istat ghandu kull dritt li

jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Ikompli jecepixxi li tali diskrezzjoni tal-legislatur ma' ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Jsostni li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat bil-mezz tal-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dan però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Skont l-intimat Avukat tal-Istat, l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 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-enfitewzi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu.

Din il-Qorti tqis li rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> "*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, recognizes 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, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[17]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article*

[17] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deciza fid-19 ta' Gunju 2006.

1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Din il-Qorti m'ghandhiex dubju li meta gie ppromulgat l-Att XXIII tal-1979 kellu ghan socjali legittimu. Ghalhekk din il-Qorti ssib li l-imsemmi Att kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979, u dan il-fattur ghandu jigi mehud kont minn din il-Qorti meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalità, jehtieg ukoll li jittiehed kont tat-trapass taz-zmien minn meta dak l-att gie promulgat kif ukoll tas-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata.

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat kellu u ghad ghandu margini wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni socjali[18], b'dana li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku / socjali m'ghandux, illum il-gurnata, jkun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi. Id-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li ghandu jitqies mhux biss li s-sidien qeghdin jigu mcahhda mill-godiment tal-proprjetà taghhom izda wkoll, u aktar importanti, l-estent tac-cahda taghhom minn dak il-godiment.

Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkunsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-

[18] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali0 fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi gurisprudenza ohra kowtata.

individwu. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[19]

Hu oneru fuq l-Istat li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadann gust mill-proprjetà tieghu. Jekk il-ligi timponi residenza go fond li hi proprjetà privata, sabiex jigi evitat li dik il-ligi tkun leziva tad-drittijiet fundamentali tas-sid jehtieg li tassigura mekkanizmu li permezz tieghu l-interess tas-sid jigi adegwadament salvagwardat.

[19] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deciza 30 ta' Lulju 2015.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit"*.

L-Avukat tal-Istat eccepixxa li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 l-awment fil-kera qieghed ikun wiehed regolari u dan skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

Din il-Qorti tqis li huwa minnu li gew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbidlet id-definizzjoni ta' inkwilin, u dahlu fis-sehh mekkanizmi ghaz-zidiet fil-kirja kull tlett snin minflok kull hmistax-il sena, izda kif gie osservat fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe vs. Avukat Generali** (Rik Kost Nru 22/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2013:

> Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 39/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2015 gie deciz kif isegwi:

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq

hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita' li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Dan ifisser ghalhekk li z-zieda li inghatat bis-sahha tal-Att X tal-2009 ma kkumpensatx adegwatament ghall-fatt li s-sidien gew sfurzati jaccettaw lill-inkwilini li kienu fil-post. Lanqas ma rrimedjat l-isproprozjon li s-sidien kienu qeghdin ibghatu u dan peress li z-zieda fil-kera regolata fl-imsemmi Att ma zdidietx bl-istess rata li kien qieghed jizdied is-suq. Din il-Qorti anzi tqis li aktar ma ghadda z-zmien, akbar sar il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern.

Fil-fatt gie osservat fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (Appl. No. 1046/12) deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015:

"*The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government.*"

Fil-kawza odjerna l-Perit Tekniku Mario Axista fir-rapport ipprezentat fit-28 ta' Marzu 2019 ikkonkluda li l-valur tas-suq tal-fond in ezami huwa mitejn, u sebghin elf Ewro (€270,000) u l-valur lokatizzju fis-sena 2019 kien ta' tmient elef, u seba' mitt Ewro (€8,700) fis-sena. Il-Perit indika wkoll li l-valur lokatizzju fis-sena 1990 u cioe meta l-koncessjoni

enfitewtika originali giet fi tmiema, kien ta' elef, mija u erbghin Ewro (€1,140) fis-sena.

Mill-atti jirrizulta li l-intimata Muscat fis-sena 1990 kienet thallas mitt Lira Maltin (Lm100) ekwivalenti ghal mitejn, u tnejn u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€232.94). Fis-sena 2005 u cioe hmistax-il sena wara l-iskadenza tal-kuntratt tac-cens, l-intimata Muscat kienet thallas mitejn Liri Maltin (Lm200) ekwivalenti ghal erba mija u hamsa u sittin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€465.88) filwaqt li l-Perit Tekniku ikkalkula li l-kera fis-sena 2005 kellha tkun ta' erbat elef, disa' mija u ghoxrin Ewro (€4,920). Ir-rikorrenti jilmentaw li ezatt qabel ma giet intavolata l-kawza, l-intimata Muscat kienet thallas is-somma ta' sitt mija u tnejn u hamsin Ewro (€652) fis-sena meta skont il-kalkoli a bazi tal-Artikolu 1531C, hija kellha thallas is-somma ta' seba' mija u disgha u sittin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€769.81). Il-Perit Tekniku min-naha tieghu spjega li l-valur lokatizzju fis-sena 2019 kien ta' €8,700. Id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizju prezentata mill-Perit Tekniku Mario Axisa u dak li effettivament jithallas ma jehtieg l-ebda studju profond. Ghalkemm din il-Qorti tqis li r-rata originarjament pattwita kienet tirrifletti l-valur fuq is-suq fiz-zmien tal-koncessjoni originali anke ghaliex miftiehma bejn il-partijiet, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizju prezentata kemm mill-Perit Tekniku Mario Axisa ma' dak li effettivament beda jithallas fi tmiem il-koncessjoni u illum il-gurnata huwa manifest. Dan iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li fil-kawza odjerna r-rikorrenti garrew piz eccessiv bil-mod fuq spjegat.

In oltre, il-fatt li l-obbligu tal-manutenzjoni ordinarja esterna trid issir mill-inkwilina ma taghmilx tajjeb ghall-isproporzjon bejn il-kera li tippermetti l-ligi u dak li potenzjalment jista' jinkiseb fis-suq hieles. Wara kollox hu wkoll fl-interess tal-inkwilin li jaghmel il-manutenzjoni meta tqis li l-fond qieghed jitgawda minnu.

Dan ifisser li l-mekkanizmu legali ezistenti fil-mument li giet intavolata l-kawza odjerna kien iwassal ghall-kumpens li hu ferm 'il boghod mill-

kumpens li kienu intitolati ghalih ir-rikorrenti kieku thallew ipoggu l-fond taghhom ghal kera bil-prezz tas-suq. Kwindi, il-mekkanizmu legali f'dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti.

L-aspett socjali ta' ligi ghandu l-importanza tieghu izda fejn se jigu agevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, il-ligi ghandha tiehu hsib li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali ta' sezzjoni ohra tal-popolazzjoni milquta b'dik l-istess ligi. Hawn tqum il-htiega ta' bilanc gust bejn l-interessi tac-cittadin qua inkwilin u d-drittijiet tac-cittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jzomm fis-sehh mekkanizmu li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz odjern jinzamm bilanc bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-ghan ma intlahaqx fil-kawza odjerna ghaliex kif rajna, il-kumpens li s-sidien kienu qeghdin jircievu sabiex l-intimata tibqa' toqghod fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sidien u antekawza taghhom huwa baxx wisq. Il-ligi vigenti fil-mument li giet intavolata l-kawza ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment gustifikat tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ilhom zmien twil jissubixxu l-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom. Sadanittant huma baqghu kostretti jircievu l-kera baxxa li qeghdin idahhlu. B'din l-osservazzjonijiet il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 d-dritt tar-rikorrenti sancit taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll gie vjolat.

Ikkunsidrat;

Kumpens

Ir-rikorrenti qeghdin f'din l-azzjoni jitolbu kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li:

> "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju."

Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-ligi domestika ta' Malta bhal l-artikoli l-ohra tal-Konvenzjoni. Ghalhekk ma jistax jigi nvokat mir-rikorrenti favur taghhom fil-kawza domestika odjerna. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejrin jinghataw rimedju ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom. Kif inghad fil-kawza **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** (Rik 15/2014) deciza mill-Qorti Kostituzzjnali fit-30 ta' Settembru 2016:-

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini taI-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Fic-cirkostanzi, l-ilment tar-rikorrenti safejn ibbazat fuq dan l-artikolu sejjer jigi respint.

Rimedju ghall-Vjolazzjoni tad-Drittijiet Fundamentali tar-Rikorrenti

In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piz sproporzjonat meta kienu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huma ghandhom jinghataw rimedju xieraq.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kosotituzjonali fid-29 ta' April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li:-

> "Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> > "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-

> interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

Ghalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju ta' likwidazzjoni ta' danni pekunjarji.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm distinzjoni bejn il-kuncett ta' kumpens ghall-ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta' danni civili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, il-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens ewlenin fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;

2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rcevew minghand l-inkwilini kawza tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;

3. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mil-ligi mpunjata u cioe’ sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta’ *social housing*;

4. It-trapass taz-zmien ta' sebgha u ghoxrin sena li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li taht il-ligi kif issa emendata, id-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u ghalhekk ma ghadx hemm is-sitwazzjoni ta’ qabel li l-kirja setghet tibqa’ tiggedded bla limitu taz-zmien;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa’ passiv ghall-htiega ta’ ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta’ dawn il-fondi;

6. L-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u

7. Ir-rimedju ulterjuri li r-rikorrenti ghandhom ghad-disposizzjoni taghhom sancit taht l-Artikolu 12B.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta’ erbghin elf Ewro (€50,000) bhala kumpens pekunjarju u s-somma ta’ tlettax-il elf u hames mitt Ewro (€13,500) bhala danni non-pekunjarju u liema kumpens ghandu jhallashom l-intimat Avukat tal-Istat.

“Ghalkemm ir-rikorrent harrek ukoll lill-intimati[inkwilini], izda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati li jridu jhallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jinghata jew li jaghmlu tajjeb ghal ghazla li kienet taghtihom il-ligi. Kumpens bhal dak ghandu jbatih biss l-Istat minhabba li l-ksur li qed igarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-ligi li ddahhlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati nqdew b`ligi li tathom jeddijiet godda li ma kellhomx fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni enfitewtika, izda ma ghamlu 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 [inkwilini] jridu jaghmlu tajjeb huma wkoll ghall-hlas tal-kumpens lir-rikorrent minhabba s-sejbien ta` ksur tal-jedd fondamentali tieghu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda ligi li jaghmilha l-Istat u mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu jedd jinqeda biha fil-parametri taghha u safejn din ma titqiesx li qieghda tikser il-jedd fondamentali tas-sid”[20].

Spejjez tal-kawza

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat Generali illum l-Avukat tal-Istat, responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri salv ghall-ispejjez tal-intimata Muscat stante li l-maggor parti tal-eccezzjonijiet minnha sollevati gew respinti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Muscat konformement ma’ dak hawn fuq deciz,

1. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrenti, tiddikjara illi bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12 (2), tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Muscat u tichad parzjalment l-ewwel talba tar-rikorrenti in kwantu qed titlob dikjarazzjoni li jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilina Muscat kienu jaghmluha fiż-żmien rilevanti haga x’aktarx incerta ghar-

[20] **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (50/2015 JRM) deciza mill-Qorti Civili, Prim’Awla (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta’ Frar 2017.

rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà taghhom fuq imsemmija;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioe' il-fond 78 gia 183, Main Street, Birkirkara, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimata Muscat ma tibqax tistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tibqa tokkupa il-fond 78 gia 183, Main Street, Birkirkara;

4. Tirrespingi t-tielet, ir-raba' u l-hames talba tar-rikorrenti in quantu dawn msejsa fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni izda tghaddi sabiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq deciz;

5. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' hamsin elef Ewro (€50,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlettax-il elf u hames mitt Ewro (€13,500);

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlieta u sittin elf u hames mitt Ewro (€63,500) rapprezentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-Avukat tal-Istat, salv l-ispejjez tal-intimata Muscat illi ghar-ragunijiet fuq moghtija ghandha thallas l-ispejjez taghha.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur