QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Frar 2021

Numru 1

Rikors Nru. 147/2019

George Debattista

vs

L-Avukat tal-Istat; u
David Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tad-9 ta' Awwissu 2019 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-propjeta bl-indirizz ta' numru erbgha (4) Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida.

2. Illi b'att ta' nhar is-sitta u ghoxrin (26) ta' Novembru, elf disa' mija u disghin (1990) ippubblikat minn Nutar Dottor Maurice Gambin, George Debattista, li jigi missier rrikorrent u llum mejjet, ta b'koncessjoni ta' enfitewsi temporanja l-proprjeta sopracitata lil David Mifsud ghal wiehed u ghoxrin (21) sena bdew jghaddu mis-sitta u ghoxrin (26) ta' Novembru, elf disa' mija u disghin (1990) (liema kopja tal-att qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok A');

3. Illi r-rikorrent wiret dan il-fond minghand missieru, George Debattista;

4. Illi r-rikorrenti deher fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis fejn huwa ddikjara l-valur relattiv tal-proprjeta minnu akkwistata mill-wirt ta' missieru, inkluz il-fond de quo, u hallas it-taxxa relattiva li talvolta kienet dovuta;

5. Illi l-mejjet George Debattista kien xtara l-fond in kwistjoni bis-sahha ta' Att ippubblikat minn Nutar Dottor Salvatore Abela fl-erbgha u ghoxrin ta' Dicembru tal-elf disa' mija disgha u hamsin (24/12/1959);

6. Illi minkejja li l-enfitewsi temporanja skadiet, David Mifsud baqa' jokkupa il-flat bin-numru erbgha (4) Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida b'titlu ta' kera peress li l-enfitewsi temporanja inqalbet ghal kirja minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar) li jipprovdi illi:
a. 12(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja -
(a) ghal perjodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979, jew
(b) ghal kull perjodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data,
b. u fit-tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera minghand il-padrun dirett;

7. Illi din il-kirja ma kinitx tirrikjedi l-kunsens tal-proprjetarju u cioe ma kinitx tiddependi fuq it-tali kunsens stante li n-nuqqas ta' kunsens ma setghax johloq impediment sabiex il-kera tigi stabbilita;

8. Illi David Mifsud ghalhekk seta’ jibqa’ jirrisjedi fil-fond, kif ghamel, u a contrario r-rikorrent ma seta’ jaghmel xejn sabex jerga’ jakkwista l-proprjeta tieghu jew jiggestixxi dak li kieku jkun dovut ghalih li kieku il-proprjeta kellha tinkera bil-valur tas-suq;

9. Illi l-kwistjoni li wasslet biex tittiehed din l-azzjoni, mhix il-fatt li David Mifsud qieghed jabita dan il-fond klandestinament, izda l-fatt li l-ligi fuq imsemmija li pprovdietlu d-dritt li infatti jippossediha, tilledi drittijiet fundamentali tar-rikorrent u konsegwentement ilha tikkawzalu danni u pregudizzju mis-sena elfejn u hdax (2011);

10. Illi din is-sitwazzjoni kkawzat pregudizzju lir-rikorrent stante li ma setghax ikollu l-pussess ta' din il-proprjeta sabiex jaghmel biha dak li jixtieq hu;

11. Illi din is-sitwazzjoni kkawzat danni lir-rikorrent stante li tilef ammont ta' flus konsiderevoli, meta wiehed jikkunsidra l-introjtu li r-rikorrent seta’ jaghmel li kieku t-tali proprjeta setghet tinkera lill-terzi bil-prezz tas-suq ghal dawn is-snin;

12. Illi b'dan spjegat l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi d-dritt fundamentali tar-rikorrenti li jkollu protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta bla kumpens xieraq, li huwa stabbilit fl-artikolu sebgha u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll id-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Ghaldaqstant, ir-rikorrent umilment u bir-rispett jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-ligi vigenti qieghda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta tieghu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tiddikjara l-ligi nulla u bla effett ghaliex tmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tiddikjara illi l-ligi vigenti kreat danni lir-rikorrent, filwaqt li tillikwida dan id-danni u tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex ihallas dawn id-danni lir-rikorrent.

Salv kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjez u interessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali illum Avukat tal-Istat li tghid hekk:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet protetti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrent jrid jgib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellhu titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni u dan stante f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi in linea preliminari wkoll l-esponent umilment jecepixxi illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tipronunzja dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu billi tiehu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita tieghu skont il-ligi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent jrid jigi ezaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

4. Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Pero certament li fil-kaz odjern fejn l-individwu jibqa’ sid tal-proprjeta; tali zvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qieghed jattakka ir-rikorrent, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Illi hija

gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma' ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Maghdud ma' dak li gie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikati d-drittijiet tar-rikorrent bhala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

8. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".
Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taht kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juza l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qieghed jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qieghed jippercepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeaa stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci v Malta (App Nru 47045/06 15/09/2009) rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable" (Enfasi tal-esponent);

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

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

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

15. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-lstat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants" (Amato Gauci v Malta paragrafu 55).
Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti ghandhom il-possibilita li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta kif ukoll il-possibilita li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta taghhom;

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

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat ir-risposta ta' David Mifsud li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-irritwalita ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali stante li presentement giet introdotta azzjoni ordinarja ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li permezz taghha hemm ir-rimedju ta' zieda fil-kera li hija stabbilita bhala kumpens ghal dak li r-rikorrenti jista' jinghad li tilef.

2. Illi fl-ewwel lok l-esponenti umilment jissottometti li l-imsemmija rikorrenti ossija l-aventi kawza taghhom kienu accettaw l-operat tal-ligi in kwistjoni tant li fit-trasformazzjoni tat-titolu legali minn dak ta' cens huma kienu ircevew il-kera tal-post imsemmi minghand l-esponenti minghajr ebda forma ta' protesta jew riserva legali. Konsegwentement ma huwiex operabbli l-kuncett ta' esproprju ta' proprjeta li qieghed jigi nvokat minn naha l-ohra u ghalhekk proprju f'dan ma hemmx ksur ta' ebda dritt naxxenti mill-kostituzzjoni. Mhux biss imma hemm ulterjorment il-punt li l-koncessjoni inghatat fl-1990 u cioe meta l-emendi tal-1979 kienu diga fis-sehh. Dan jfisser li min qieghed jikkoncedi kien qieghed jwettaq dan taht l-gharfien li fit-tmiem il-koncessjoni enfitewtika din kienet ser tigi trasformata f'kirja.

3. Illi fit-tieni lok l-esponenti jissottometti li stante li l-imsemmija rikorrenti kif huma stess jiddikjaraw li kellhom mis-26 ta' Novembru 2011 sabiex jipprocedu bl-odjerni proceduri dan jfisser li l-azzjoni odjerna hija preskritta.

4. Illi fit-tielet lok l-esponenti jissottometti ulterjorment li huwa segwa l-ligi meta baqa' jghix bit-titolu ta' kera li gie stabbilit, konsegwentment bl-oneri li dik il-ligi timponi fuq l-inkwilin u ghalhekk fl-eventwalita li jintlaqhu t-talbiet kif esposti fir-rikors promotur dan qieghed jigi sottomess jista' jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti biex jghix kif stabbiliet fis-subartikolu (c) tal-artikolu 32 u cioe r-rispett ghall-hajja privata u familjari tieghu.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u b'riserva ta' sottomissjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara ilment intavolat mill-attur illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Lihijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tieghu hekk kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. L-attur huwa l-proprjetarju tal-fond bl-indirizz 4, Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida, li huwa wiret minghand il-genituri tieghu. Missier l-attur kien ikkonceda dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konvenut David Mifsud permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin datat 26 ta' Novembru 1990 ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena li bdew jiddekorru dakinhar stess

tal-kuntratt. Mal-iskadenza ta' din l-enfitewsi temporanja fis-26 ta' Novembru 2011, it-titolu tal-konvenut gie konvertit ghal wiehed ta' kera bl-operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u senjatament l-artikolu 12(2). L-attur ghalhekk jikkontendi illi dan l-artikolu huwa leziv tad-drittijiet tieghu imsemmija ghaliex ma jistax jiehu lura l-pussess ta' din il-proprjeta u ghaliex tilef ammont konsiderevoli ta' flus peress illi l-kera percepibbli minnu ai termini tal-ligi hija wahda baxxa meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu.

Provi

L-attur xehed (*fol.* 23) illi huwa wiret in-nuda proprjeta tal-proprjeta in kwistjoni wara l-mewt t'ommu, Maria Debattista, li kienet l-unika proprjetarja ta' dan il-fond wara li kienet wirtet sehem missieru wara illi dan gie nieqes fl-1997. Xehed ukoll illi huh Anthony Debattista kienet wiret l-uzufrutt ta' din il-proprjeta, izda gie nieqes fl-2019. Spjega illi l-genituri tieghu kienu akkwistaw din il-proprjeta fl-1959 meta kienu xtraw il-blokka shiha, u fl-1990 kienu ddecidew illi jikkoncedu din il-proprjeta lil konvenuti Mifsud b'titolu ta' enfitewsi temporanju li kellu jiskadi wara wiehed u ghoxrin (21) sena. Kompla illi meta kienet skadiet din il-koncessjoni enfitewtika fl-2011 huwa kien gie informat illi din il-koncessjoni kienet saret kirja minghajr il-bzonn tal-kunsens tieghu jew ta' huh Anthony, u filfatt il-konvenut ghadu jipposjedi din il-proprjeta sal-gurnata tal-llum. Xehed illi minhabba l-ligijiet vigenti qabel l-emendi tal-2018 huwa ma kellu l-ebda rimedju sabiex jiehu lura l-proprjeta tieghu u kien qieghed jircievi kera li kienet wisq baxxa meta kkomparat mal-valur lokatizju tal-proprjeta.

Maria Dolores sive Doreen Zarb u Paul Debattista (*fol.* 42 u 43) xehdu illi huma u huhom l-attur wirtu numru ta' proprjeta minghand il-genituri taghhom, inkluz dik in kwistjoni. Spjegaw illi l-genituri taghha kienu akkwistaw il-proprjeta in kwistjoni fl-1959 meta kienu akkwistaw il-blokka shiha u kienu kkoncedew l-appartamenti f'din il-blokka permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanji. Xehdu illi meta skadew ic-cnus temporanji hu u hutha xorta wahda ma setghux jiehdu l-pussess fiziku tal-proprjetajiet taghhom peress illi dawn ic-cnus gew konvertiti f'titoli ta' kera minghajr il-htiega tal-kunsens taghhom, u ziedu illi huma m'humiex jithallsu kera xierqa meta kkomparat mal-valur lokatizju tal-proprjeta, u dan minhabba l-ligijiet applikabbli.

In-Nutar Gareth Micallef prezenta ir-ricerki necessarji sabiex jigi provat it-titolu tal-attur waqt is-seduta tal-5 ta' Dicembru 2019 (*fol.* 44-216).

Il-Perit Tekniku appuntat mill-Qorti, Il-Perit Elena Borg Costanzi, stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-2010 u l-2019 (*fol.* 220 – 238) bis-segwenti mod:

Sena	**Valur**	**Valur Lokatizju Annwu**
2010 - 2012	€85,000	€2,550
2013 - 2015	€130,000	€4,550
2016 - 2018	€200,000	€9,000

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici relevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-Valuation Standards for Accredited Valuers mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta. Fir-risposta taghħa ghad-domandi in ekussjoni li saru lilha mill-konvenuti, il-Perit Tekniku tispjega illi hija uzat il-*comparison method* sabiex waslet ghall-valur tal-fond in kwistjoni u wkoll uzat informazzjoni a disposizzjoni taghha bis-sahha ta' diversi proprjetajiet li stmat jew rat hija stess jew li fuqhom ghamlet xi applikazzjonijiet ghax-xogholijiet.

Il-konvenut David Mifsud xehed (*fol.* 257) illi huwa jghix fil-fond in kwistjoni wara illi kien hadu b'titolu ta' enfitewsi temporanju minghand missier l-attur permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Novembru 1990 ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena versu l-hlas tac-cens annwu u temparnju ta' Lm320. Xehed illi huwa dejjem ghex f'dan il-fond flimkien mal-familja tieghu u ha hsieb li jhallas u jaghmel l-ispejjez necessarji ai termini tal-kuntratt. Kompla illi meta kienet skadiet l-enfitewsi temporanja kien ircieva ittra minghand in-Nutar Jonathan Zammit fl-1 ta' Gunju 2011 ghan-nom ta' hu l-attur, Mario Debattista, permezz ta' liema kien gie informat illi c-cens kien ser jinqaleb f'kirja u ghalhekk kien baqa' jghix f'dan il-fond u llum il-gurnata ihallas is-somma ta' €1,351 fis-sena bhala kera.

Prova dwar it-titolu tal-atturi

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip ir-rikorrenti m'humiex rikjesti illi jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> "Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.
> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Minn ezami tal-provi prezentati mill-attur fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi huwa ressaq prova sodisfacjenti tat-titolu tieghu ghall-finijiet ta' din il-kawza. Senjatament mill-atti jirrizulta illi l-proprjeta in kwistjoni kienet originarjament giet akkwistata minn missier l-attur fl-1959. Jirrizulta wkoll illi omm l-attur kienet wirtet is-sehem ta' missieru minn din il-proprjeta, u mal-mewt ta' ommu, iddevolviet fuq l-attur in-nuda proprjeta tal-fond in kwistjoni, filwaqt illi wiehed mill-ahwa tal-attur wiret l-uzufrutt ta' din il-proprjeta. Jirrizulta illi hu l-attur miet fl-2019 u ghalhekk illum il-gurnata l-attur igawdi mill pjena proprjeta ta' dan il-fond.

Il-Qorti hija ghaldaqstant sodisfatta illi l-attur ressaq prova tat-titolu tieghu ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

L-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi l-ilmenti tal-attur ghandhom jigu ezaminati wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Il-konvenut Mifsud eccepixxa illi dawn il-proceduri huma irritwali peress illi prezentement giet introdotta azzjoni ordinarja ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li permezz taghha hemm ir-rimedju ta' zieda fil-kera li hija stabbilita bhala kumpens ghal dak li jista' jinghad li tilef l-attur.

Dawn l-eccezzjonijiet pero huma manifestament infondati. Huwa car minn qari tar-rikors promotur tal-attur illi l-lanjanza tieghu titratta s-sitwazzjoni illi huwa kien jinsab

fiha **<u>qabel</u>** id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Ligijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Filfatt l-attur iddikjara espressament quddiem din il-Qorti illi l-lanjanza tieghu titratta l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk l-artikolu 12B ma ghandu l-ebda relevanza ghal dawn il-proceduri ghaliex id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu ma jindirizzawx u, a kuntrarju ta' dak eccepit mill-konvenut Mifsud, ma joffru l-ebda rimedju lill-attur ghas-sitwazzjoni li kien jinsab fiha qabel id-dhul fis-sehh tieghu.[1]

Ghaldaqstant dawn l-eccezzjonijiet tal-konvenuti qed jigu michuda.

Preskrizzjoni

Il-konvenut Mifsud eccepixxa wkoll illi din l-azzjoni hija preskritta minhabba illi l-attur kellu mis-26 ta' Novembru 2011 sabiex jipprocedi b'din il-kawza.

Il-Qorti tqis illi din l-eccezzjoni hija frivola u vessatorja. L-ewwel nett huwa risaput illi azzjonijiet ta' indoli kostituzzjonali jew konvenzjonali ma jistghux jaqghu bil-preskrizzjoni. L-inattivita tal-attur ghal numru ta' snin tista' semmai tittiehed in konsiderazzjoni ghal finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'kaz illi jinstab illi l-ilment huwa fondat. Pero d-dritt ta' azzjoni ghar-rivendika tad-drittijiet quddiem il-qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali ma jintilfix bil-preskrizzjoni.[2] Fi kwalunkwe kaz, il-konvenut naqas milli jindika fuq liema artikolu qieghed jibbaza din l-eccezzjoni tieghu. Dan in-nuqqas wahdu huwa bizzejjed sabiex igib fix-xejn din l-eccezzjoni. Hija gurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti illi min jeccepixxi l-preskrizzjoni irid jindika b'mod preciz fuq liema artikolu qieghed jibbaza din l-eccezzjoni tieghu u jekk jonqos milli jaghmel dan din l-eccezzjoni tigi michuda ghaliex, minhabba n-natura odjuza tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, din il-Qorti ma tfittix hija stess ghall-konvenut liema artikolu tal-preskrizzjoni jista' jkun applikabbli ghal kaz.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

---

[1] Ara per ezempju **Mary Gauci vs Joan Azzopardi et** (Kost. 06/10/2020).

[2] Ara per ezempju **Carmelo sive Charles Massa et vs Id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** (Kost. 30/12/2012).

L-Avukat Generali ecceppixxa illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghal kawza odjerna peress illi jitratta biss tehid forzuz.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> (1) Ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:
> (a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;

Illi ghalkemm huwa minnu li filfatt din kienet il-posizzjoni tal-Qrati Maltin ghal diversi snin, jirrizulta minn studju tal-gurisprudenza li din il-posizzjoni inbidlet, u f'dan is-sens il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato et vs L-Awtorita tad-Djar et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Ottubru 2016, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2017 fejn intqal illi:

> "L-Avukat Generali jikkontendi illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax ghaliex b'ordni ta' rekwizizzjoni ma hemmx tehid izda biss kuntroll ta' uzu. Din kienet l-interpretazzjoni li kienet tinghata sa xi zmien ilu izda ricentement il-Qorti Kostituzzjonali wessghet il-portata ta' dan l-artikolu li qieset li kull kontroll ta' uzu, intiz b'tali mod biex jippriva b'mod sostanzjali lis-sid milli jaghmel uzu kif jixtieq mill-proprjeta tieghu allura dan jekwivali ghal tehid ta' 'interess' f'dik il-proprjeta u jaqa' fil-protezzjoni moghtija mill-Kostituzzjoni. Ara Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, (Kost 24/06.2016)."

Bl-istess mod, kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019):

> "Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjeta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha."

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemmx t-tehid tal-proprjeta tal-attur, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' ssarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (**Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, Kost 14/12/2018, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, Kost 14/12/2018; **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et**, 14/12/2018; **Angela Balzan vs Prim Ministru et**, Kost 31/01/2019; **David Pullicino et vs Avukat Generali et**,

Kost 31/01/2019; **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, Kost 29/03/2019 u **Joseph Darmanin vs Avukat Generali et**, Kost 31/05/2019; **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et**, Kost. 08/10/2020).

Fil-kawza odjerna, ghalkemm ma hemm l-ebda tehid forzuz ta' proprjeta, b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta da parti tal-attur giet serjament limitata minhabba l-kontroll tal-kera u uzu ghal zmien indefinit mill-konvenut Mifsud, ma' liema l-attur gie sfurzat jidhol f'relazzjoni ta' lokazzjoni sfurzata minhabba l-konverzjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-ligi. Kif jidher mill-gurisprudenza hawn fuq citata, huwa car illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta tal-attur taqa' entro il-garanziji moghtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk din l-eccezzjoni hija nfondata fid-dritt u qed tigi michuda.

Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali."

Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;"

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014)

> "...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust."

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

> "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (PA, 11/05/2017)

> "Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[3]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom diskrezzjoni wiesa f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[4] Detto dan, din id-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-esigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]

Ir-regim legali mahluq permezz tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta diga gie skrutinizzat diversi drabi, u gie stabbilit illi din il-ligi ghandha ghan legittimu fl-interess generali.[6] Din il-Qorti ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn id-decizjonijiet, illi jirriaffermaw li l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien intiz sabiex jipprotegi inkwilini bhala parti minn qafas aktar wiesa ta' protezzjoni tad-dritt ghal akkomodazzjoni ghal skopijiet socjali, li huwa ghan ikkonsidrat bhala wiehed legittimu u fl-interess generali, u ghaldaqstant qieghda taghmel dan ir-ragunament taghha.

---

[3] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[4] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[5] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).
[6] Ara per ezempju **Amato Gauci vs Malta** (QEDB, 15/09/2009); **Dr. Cedric Mifsud noe et vs l-Avukat Generali et** (Kost., 31/01/2014); **Anthony Aquilina vs Malta** (QEDB 11/12/2014); **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** (Kost. 29/04/2016); **Cassar vs Malta** (QEDB, 30/01/2018); **Gabriella Mangion et vs L-Avukat Generali et** (PA, 07/02/2018); **Philip Cilia vs L-Avukat Generali et** (PA, 15/01/2020).

Illi pero, mhuwiex bizzejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun wahda legittima u fl-interess generali. Tali interferenza trid tkun ukoll necessarja f'socjeta demokratika, fis-sens illi ghandu jkun hemm bilanc gust bejn l-interess generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit permezz ta' dawn l-artikoli.[7]

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[a] *fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*."[8]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."[9]

Illi l-Qorti taghmel ukoll referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (PA 11/02/2015) fejn il-proporzjonalita ta' dan ir-regim legali gie ezaminata in vista tal-istorja ta' dan l-att:

> "Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-sahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghat-tnehhija ta' certi fondi "godda"

[7] Ara per ezempju **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** (QEDB, 19/06/2006); **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** (Kost. 29/11/2013).

[8] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[9] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).

> mill-morsa tad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qieghed jerga' johloq eccezzjoni fl-eccezzjoni u jikkontrolla x'setghat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-eghluq ta' kirja (jew ta' koncessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-Qorti tħoss li din il-preċizazzjoni hija meħtiega fil-kaz li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament guridiku Malti kienu jezistu diġà ligijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni socjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtiegu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja."

Illi l-isporporzjon o meno ta' mizura pero ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Il-Qorti taghraf illi b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qabel l-emendi tal-2018, il-konvenut Mifsud kien igawdi minn dritt ta' rilokazzjoni li kien jaghmilha ferm difficli, jekk mhux kwazi impossibli li l-attur jkun jista' jiehu lura l-proprjeta tieghu, u ghalhekk dan ir-regim legali kien johloq incertezza kbira fir-rigward ta' meta l-attur seta' jerga jigi ripristinat fit-tgawdija tal-proprjeta tieghu.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-konvenut Mifsud illi l-awturi tal-attur kienu jafu illi fl-ahhar tal-koncessjoni enfitewtika t-titolu kien ser jikkonverti ghal wiehed ta' kera, il-Qorti tqis illi dan ma jfissirx illi l-attur ma sofriex lezjoni tad-drittijiet fondamentali tieghu kif ilmentat minnu. Huwa veru illi l-enfitewsi temporanja in kwistjoni inghatat wara d-dhul fis-sehh tal-emendi li saru fl-1979 fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk missier l-attur kien jaf, jew seta' ragonevolment kien jaf, illi fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika, it-titolu tal-konvenut kien ser jigi konvertit ghal wiehed ta' kera u l-konvenut kien ser ikun intitolat li jkompli jokkupa l-fond mertu ta' din il-kawza. Il-Qorti tqis pero illi galadarba l-unika mod li missier l-attur kellu li ma jissokkombix ghall-effetti ta' dan ir-regim legali kien billi ma jidholx f'koncessjoni enfitewtika u b'hekk ma jaghmel l-ebda tip ta' gwadan mill-proprjeta tieghu. Dan fil-fehma tal-Qorti jkompli juri l-estent tal-kontroll tal-uzu fuq proprjeta li gie mpost b'dan ir-regim legali u

l-effett sproporzjonat tieghu. Ghalhekk il-fatt illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kien diga jezisti meta inghatat il-koncessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni ma jwassalx lil din il-Qorti sabiex tasal ghal konkluzjoni illi mhemmx lezjoni ta’ drittijiet fondamentali kif argumentat mill-konvenut. Dan l-gharfien jista’ semmai ikun relevanti ghal finijiet tal-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens.

Bhala prova dwar il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni, il-Qorti ghandha quddiemha r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur minnha. Il-Qorti sejra ghalhekk tikkompara l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq liberu skont kif stmat mill-Perit Tekniku mal-kera li kienet attwalment tigi ippercepita mill-atturi skont il-ligi:

Sena	**Valur Lokatizju**	**Kera attwalment percepita**
2010 - 2012	€2,550	€1,351[10]
2013 - 2015	€4,550	€1,351
2016 - 2018	€9,000	€1,351[11]

Il-Qorti tqis illi bejn sas-sena 2012 ma jistax jinghad illi kien hemm sproporzjon kbira fil-kera attwalment percepita mill-attur komparata mal-kera percepibbli fuq is-suq liberu. Il-kera percepibbli skont il-ligi dak iz-zmien kienet tirraprezenta aktar minn nofs il-valur lokatizju tal-proprjeta fuq is-suq liberu. Ikkonsidrat l-ghan legittimu fl-interess generali li ghalih hija ntiza l-ligi in kwistjoni, il-Qorti tqis illi din id-differenza bejn il-kera percepibbli u dik attwalment percepita mill-iskadenza tal-enfitewsi temporanja sal-2012 tista’ titqies gustifikabbli. Pero, bejn is-sena 2013 u s-sena 2015 il-kera attwalment percepita tirraprezenta ftit anqas minn terz tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu, filwaqt illi mis-sena 2016 il-quddiem imbaghad, il-kera percepibbli ai termini tal-ligi, bdiet tirraprezenta circa 15% tal-valur lokatizju tal-proprjeta fuq is-suq liberu. Fil-fehma ta’ din il-Qorti din id-diskrepanza turi sproporzjon evidenti u manifesta bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

[10] Skont l-ittra esebita a *fol.* 258.
[11] Skont l-affidavit tal-konvenut Mifsud, *fol.* 257.

Mehud dan kollu in konsiderazzjoni, hija ghalhekk il-fehma tal-Qorti li jirrizulta illi l-principju tal-proporzjonalita ma kienx qieghed jinzamm f'dan il-kaz, u konsegwentement huwa minnu fid-dritt u fil-fatt l-ilment tal-attur li sofra lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu kif sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Fid-dawl ta' dan ukoll il-Qorti tqis illi hija nfondata l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti, ghaliex in vista tal-isproporzjon ikkonstata minn din il-Qorti huwa zgur li dikjarazzjoni ta' ksur m'hijiex bizzejjed, u li l-attur ghandu jircievi kumpens pekunarju u non-pekunarju ghal-lezjoni sofferta minnu.

Kumpens

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li

> "…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi llikwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

> "*The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).*"[12]

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropeja

> "…*the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or*

[12] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

> *preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).*"[13]

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma globali ta' kera percepibbli mill-attur a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-2011 u d-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienet tkun ta' cirka €41,000. Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirrizulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta filwaqt illi l-uzufrutt kien intiret minn huh. Ghalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tigi percepita mill-attur, izda minn l-uzufruttwarju, li gie nieqes fl-2019, u cioe wara z-zmien relevanti ghal din il-kawza.

Il-Qorti qed tiehu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lil atturi ghall-lezjoni tad-dritt fundamentali soffert minnu:
Ma jirrizultax illi l-konvenuta ma kinitx f'posizzjoni li thallas kera xierqa;
-L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;
-Iz-zmien li dam l-attur ibati minn dan in-nuqqas ta` proporzjonalita;
-L-inerzja tal-Istat meta baqa` passiv ghal tul irragjonevoli ta` zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b'legislazzjoni ad hoc;
-Il-kera mhallsa mill-inkwilin;
-Il-fatt illi il-kera ma kinitx percepibbli mill-attur peress illi huh kellu l-uzufrutt tal-proprjeta in kwistjoni tal-2019;
-Il-fatt illi l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni inghatat wara d-dhul fis-sehh tal-ligi impunjata.

Ikkonsidrat dan kollu, il-Qorti tqis illi l-kumpens pekunarju u non-pekunarju li ghandu jkun dovut lill-attur huwa fl-ammont ta' hamest elf ewro (€5,000).

Rigward it-talba tal-attur ghad-dikjarazzjoni ta' nullita tal-ligi in kwistjoni, il-Qorti tqis illi din it-talba ma tistax tigi milqugha. Il-Qorti taghmel referenza ghal dak li gie deciz

[13] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Angelo Briffa vs Nadia Merten** (24/04/2015), u cioe:

> “ ... illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid car illi “jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma` din il-Kostituzzjoni, ... il-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett”. Il-qorti ghalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax thalli illi, bis-sahha tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir ilkonverzjoni tac-cens ghax jekk taghmel hekk tkun qieghda thalli li jinghata effett lil ligi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Generali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta` Jannar 2014). Irrimedju ghalhekk jista` jkun biss illi l-qorti taqta` l-kawza bhallikieku l-art. 12(4) ma ghandu ebda effett, i.e. billi ma thallix illi ssehh il-konverzjoni, bil-konsegwenza illi lkonvenuta tibqa` bla titolu.”

Fi kliem iehor, dak li taghmel dan il-Qorti fejn jigi kkonstat ksur tad-drittijiet fondamentali minhabba l-operazzjoni ta’ xi ligi inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni huwa illi ma taghtix effett lil dik il-ligi. Bil-konsegwenza ta’ dan il-konvenut ma jkunx aktar jista’ jistrieh fuq il-ligi impunjata sabiex ikompli jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Pero, fil-kaz in kwistjoni il-ligi li qed tigi impunjata permezz ta’ din il-kawza giet emendata permezz tal-Att XXVII tal-2018 u l-okkupazzjoni kontinwata l-konvenut Mifsud tal-fond in kwistjoni m’ghadhiex aktar ibbazata fuq l-artikolu 12(2) izda fuq l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, li ma jifformax parti mill-mertu ta’ din l-azzjoni. Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi din it-talba ma tistax tigi milqugha.

Rigward ir-raba’ eccezzjoni tal-konvenut Mifsud il-Qorti tirrileva illi l-istess konvenut m’huwiex qieghed jitghabba bl-oneru illi jaghmel tajjeb ghal ksur konstatat minn din il-Qorti. Huwa l-Avukat tal-Istat illi jrid ihallas il-kumpens likwidat minn din il-Qorti, u huwa wkoll l-Avukat tal-Istat li jrid ihallas l-ispejjez ta’ din il-kawza, galadarba l-konvenut kienet qieghed biss isegwi l-ligijiet vigenti. Ghalhekk fic-cirkostanzi tal-kaz din l-eccezzjoni hija nfondata.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti,

Tilqa’ limitatament l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara illi b’effett sal-11 ta’ April 2018, l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 u partikolarment tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qabel l-11 ta’ April 2018 kienu jimponu kondizzjonijiet ta’ kera bi ksur tad-drittijiet

fondamentali tal-attur kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

Tichad it-tieni talba;

Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut lill-attur fl-ammont ta' hamest elef ewro (€5,000).

L-ispejjez kollha, inkluz tal-konvenut Mifsud, jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur