-Aspettattiva leġittima

-dritt għat-tgawdija tad-dar residenzjali

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 25 TA' FRAR 2021.

Rikors Nru. 31/19 GM

Lorenza Vincenza sive Lora Zarb ID 419355M

vs

Carmelo sive Charles Caruana ID 413853M u Rita Agius ID 637857M

u

Avukat Generali li skont digriet tat-28.09.2020 ġie sostitwit

mill-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur li permezz tiegħu Lorenza Zarb wara li ppremettiet:

Illi permezz ta' rikors 126/18 FDP quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-intimati odjerni talbuh sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Zarb hija l-inkwilina tal-fond 7, Nestu Laiviera Street, Birgu ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kienet oriġinarjament konċessa għal 21 sena taħt titolu ta' enfitewsi temporanja ai termini tal-kuntratti tas-17 ta' Diċembru 1991 u l-14 ta' Diċembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, Dokument A u B fil-proċess.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-ilkwilina Zarb li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1521F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jikkostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina Zarb bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilina Zarb fil-31 ta' Diċembru 2017.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 7, Triq Nestu Laiviera, Birgu, mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissdisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tat-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta sal-15 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel u m'għandhix tkun inqas minn Euro 1000.94 fis-sena.

Illi l-esponenti wieġbet għal dawn it-talbiet fis-sens illi ġej:

1. Illi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

2. Illi l-Att XXVII tal-2018 huma emendi li ġew introdotti fil-Liġi Maltija li huma fin-natura tagħhom ligi soċjali li tikkonsidra l-aspett akkomodazzjoni soċjali u dan kif joħroġ mill-istess att u b'hekk l-ispirtu ta' dan l-att huma wieħed soċjali u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

3. Illi konsegwentement l-interpretazzjoni, l-apprezzament u l-applikazzjoni għandu jkun ta' liġi soċjali;

4. Illi ai fini ta' spejjeż l-eċċipjent qed tissottometti li l-inklużjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar bħala intimate fil-kawża hija waħda bla bażi legali billi din m'għandha ebda stat fil-kawża tant li t-talbiet mressqa m'għandhom ebda effett kontra l-intimata Awtorita' tad-Djar li kellha tiġi notifikata bil-proċedura u mhux ċitata bħala intimata, ai termini ta' l-artiklu 4 tal-Att XXVII tal-2018 u b'hekk l-esponenti m'għandha qatt tbagħti spejjeż;

5. Illi r-rikorrent fid-'difisa' tad-drittijiet tagħhom qed jippersegwitaw lill-intimata u dan billi l-ewwel intavolaw kawża quddiem il-Prim'Awla jallegaw li l-esponenti ma kellhiex dritt tikkonverti t-titolu tagħha f'kirja, *ai termini* tal-Kap 158, permezz ta' rikors ġuramentat numru: 579/2009/JA, deċiża b'mod finali, fl-10 ta' Jannar 2018. Wara li tilfu din il-kawża ppreżentaw ittra uffiċjali, fil-21 ta' Marzu 2018 bin-numru 958/18 jallegaw li l-intimata m'għandha ebda dritt ta' kirja u talbu żgumbrament mill-istess fond. Illum, bil-proċedura *de quo*, qed jibdlu l-verżjoni fejn qed jaċċettaw li l-intimata għandha titolu validu ta' kirja (anzi qed jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjaraha bħala tali) u qed jistadu kull triq biex jittentaw jiżgumbrawha minkejja li qed jikkontradixxu ruħhom b'kull pass li qed jagħmlu;

6. Illi l-esponenti hija armla u penzjonanta u m'għandiex assi oħra tagħha u jekk jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti din tispiċċa fit-triq;

7. Illi l-esponenti m’għandhiex mezzi skont il-liġi billi hi penzjonanta u m’għandhiex assi skont il-liġi;

8. Illi l-esponenti qed tirriserva li tressaq eċċezzjonijiet oħra inkluż dawk ta’ indoli kostituzzjonali u ta’ drittijiet tal-bniedem fid-dawl tal-Att XXVII tal-2018 u l-artikoli konċernanti din il-proċedura;

Illi l-esponenti ezawriet ir-rimedji ordinarji kollha qabel ma ntavolat dan ir-rikors;

Illi fid-dawl tas-suespost l-esponenti tissottometti illi l-Artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 huwa leżiv tal-jedd fundamentali tagħha u dan fid-dawl tal-fatt li l-esponenti kellha u għandha aspettattiva leġittima u/jew *possession* li hi protetta u saċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-art 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, konsistenti fil-jedd tagħha li fit-tmiem ta’ enfitewsi temporanja fejn l-enfitewta jkun ċittadin ta’ Malta u jkun qed jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa’ jokkupa d-dar b’kera mingħand il-padrun dirett.

Illi tajjeb li wieħed jenfasizza li l-fond mertu ta’ din il-kawża ingħata b’konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena lil ċertu Alfred Desira versu ċ-ċens annwu u temporanju ta’ LM 120 fis-sena li kienu jitħallsu bis-sitt xhur bil-quddiem.

Illi b’kuntratt tal-14 ta’ Diċembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, Alfred Desira ċeda l-fond għaż-żmien li kien għad fadal lil Joseph u Lorenza Vincenza Zarb.

Illi tajjeb li jiġi enfasizzat li dawn il-konċessjonijiet enfitewtiċi saru relattivament riċenti u b’hekk ferm wara d-dħul fis-seħħ ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979 li daħal fis-seħħ fil-15 ta’ Ġunju, 1979.

Illi meta l-esponenti kisbet il-konċessjoni enfitewtika hi nħolqitilha aspettattiva leġittima li din ser tibqgħa tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża tant li effettivament ser jirriżulta li l-esponenti nvestit kwalunkwe flejjes li hija u żewġha setgħa kellhom sabiex jemeljoraw dan il-fond.

Illi dan kollu sar b'dak imsejjaħ *legitimate expectation* – anzi b'jedd legali u biċ-ċertezza kristallizata f'liġi li għadha fis-seħħ sa llum stess, illi fi tmien din l-enfitewsi temporanja, l-enfitewta ser tibqgħa tgawdi u tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha u dan taħt titolu ta' kera. Ma kienx il-każ li l-esponenti ħadet sogru jew ittentat xortiha u ġietha ħażina, iżda każ fejn hija u żewġha pproċedew abbażi ta' dak li l-liġi kienet tgħid u tipprovdi għalih b'mod ċar u univoku.

Illi permezz ta' rikors guramentat numru: 579/2009/JA, fl-ismijiet premessi, deciza b'mod finali, fl-10 ta' Jannar 2018 it-titolu ta' l-esponenti gie ezaminat mill-aspett kostituzzjonali u fis-sentenza finali id-dritt tal-esponenti gie kkonfermat u ghal darb' ohra dak li hu l-legitimate expectation gie aktar ezaltat fl-aspettativa ta' l-esponenti.

Illi hu evidenti li l-esponenti nefqu tant flus fid-dawl tal-jedd mogħti lilhom bil-liġi għaliex ma kien jagħmel assolutament l-ebda sens li tonfoq u tinvesti tant flus meta taf li wara sbatax-il sena, trid trodd il-fond lura u stante' dak li jipprovdi l-istitut taċ-ċens, ma jkollix id-dritt li titlob kumpens għal dawn ix-xogħlijiet. Wieħed tajjeb li jinfasizza li l-esponenti tant inħolqitilha aspettattiva leġittima li bil-liġi eżistenti hija ser tibqgħa tabita bħala r-residenza ordinarja tagħha f'dan il-fond mertu tal-kawża odjerna li strettament wieħed qas jirreferi għal dawn ix-xogħlijiet bħala benefikati fis-sens prettament legali iżda meljoramenti li wettqet l-esponenti bl-eventwalita' li hi kienet qed tinvesti flusha tagħha f'tagħha.

L-ilment tal-esponenti jikkonċerna l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 li mhux biss jilledi d-drittijiet fundamentali ta l-esponenti iżda wkoll ixejjen l-aspettattivi leġittimi tagħha bi ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. Fl-ewwel lok l-esponenti tirreferi speċifikament għal dak provdut taħt is-subartikolu (2) ta' l-istess artikolu 12B li jipprovdi:

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Illi dan il-provvediment jilledi d-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti minħabba li primarjament ma jieħux in konsiderazzjoni l-flus li l-esponenti ilha tinvesti fil-fond in kwistjoni għal diversi snin kif ukoll l-aspettattiva li

l-fond ser jibqgħa fil-pussess tagħha hekk kif hu provdut mil-liġi kif spjegat iktar 'l fuq.

Mhux hekk biss, saħansitra anki l-kontemplazzjoni tal-possibli ripresa tal-fond hekk kif provdut mill-istess artikolu 12B huwa leżiv għad-dritt fundamentali u l-aspettativa leġittima u/jew *possession* hekk kif protetta u sanċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Is-subartikolu (4) ta' l-istess artikolu 12B li jipprovdi:

(4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Ilkumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

Illi l-esponenti hija armla anzjana bi dħul miżeru u li ċertament m'għandhiex mezzi sabiex tixtri fond ieħor fejn tabita u fuq kollox jghix maghha binha, li dejjem ghix maghha u li ghandu dizabbilta'. Mhux hekk biss iżda hi u żewġha tul ħajtu dejjem nefqu kull sold li kellhom f'dan il-fond bis-serħan tal-moħħ li huma qegħdin jagħmlu investiment bil-protezzjoni u l-barka tal-liġi. Illi l-esponenti daħlu fil-kuntartt ta' konċessjoni fl-1995 *in buona fede*, u unikament daħlu għal dan il-piż u investew kwalunkwe *life savings* li huma kellhom litteralment minħabba li kien l-Istat nnifsu li pprovda għall-mekkaniżmu għall-konverżjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja għal waħda ta' kirja protetta. Illi l-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 qiegħed lill-esponenti f'sitwazzjoni fejn l-istess Stat li għadda liġi u ċioe l-Kap 158 li kienet tipprovdi għal din il-konverżjoni qiegħed issa jxejjen din l-aspettattiva leġittima bil-leżjonijiet fundamentali li dan kollu jġib miegħu.

Illi s-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' April 2013 fl-ismijiet *John Bugeja vs Il-Prim Ministru et*, ipprovdiet:

'*Din il-qorti taqbel illi kien l-istat, permezz tal-leġislatur, li naqas meta, filwaqt li għadda b'liġi l-Att tal-1979 li jemenda l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, ma ħasibx li joħloq ukoll il-mekkaniżmu sabiex dik il-*

liġi tkun tista', f'kull każ, tiġi applikata b'rispett u ħarsien tal-interessi u d-drittijiet tal-partijiet kollha.'

Illi s-sentenza appena ċitata tal-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet il-lanjanza tar-rikorrenti John Bugeja fir-rigward tat-talba tiegħu għall-konverżjoni ta' ċens minn temporanju għal perpetwu u dan għar-raġunijiet li ġejjin:

'*Meta kiseb l-utli dominju temporanju l-awtur tal-attur,* ***u wkoll meta kiseb l-istess utli dominju l-attur fl-1973***,[1] *ma kien hemm ebda aspettattiva bħal dik; anzi, l-aspettattiva ta' kulħadd kienet illi meta tintemm l-enfitewsi s-sid jieħu l-fond lura.*

L-aspettattiva nħolqot fl-1979 u, sa ma ntemmet l-enfitewsi fl-2000, kienet biss aspettattiva li, sakemm baqgħet biss aspettattiva, setgħet liberament u validament tinġieb fix-xejn li kieku l-istat b'att sovran bidel il-liġi.'

Fil-każ odjern l-esponenti ix-xenarju huwa differenti fis-sens illi hija flimkien ma' żewġha kisbet l-utili dominju **wara l-1979**.

Illi dak li hu rilevanti ferm ukoll għall-kawża odjerna hi l-konklużjoni tal-Qorti Kostituzzjonali f'dik is-sentenza fejn ġie ritenut hekk:

'***Kienu forsi japplikaw konsiderazzjonijiet differenti li kieku l-attur ħareġ xi flus biex kiseb l-utli dominju temporanju***[2] *b'affidament illi l-liġi li għadda l-Parlament biex jagħtih dik l-aspettattiva kienet waħda kostituzzjonalment leġittma.* ***F'kull każ, iżda la l-attur u l-anqas l-awturi tiegħu ma kellhom dik l-aspettattiva meta kisbu l-utli dominju billi f'dak il-waqt l-emendi tal-1979 ma kinux għadhom għaddew b'liġi u għalhekk ma jistax jingħad illi l-attur ħareġ xi flus għax għamel affidament fuq dik l-aspettattiva***.[3] *Ma huwiex il-każ, għalhekk, illi l-qorti tippronunzja ruħha dwar x'kien jiġri f'dik l-ipotesi.*'

Illi fil-każ odjern pero', kuntrarjament, jeżistu dawn l-elementi kollha kif spjegat aktar qabel.

Illi għalhekk ir-rikorrenti kellha u għad għandha aspettattiva leġisttima, li hi meqjusa bħala jedd patrimonjali li jistħoqqlu ħarsien taħt il-Konvenzjoni, liema aspettattivi tinġieb fix-xejn bl-inċertezza li jintroduċi l-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018.

Illi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, jipprovdi illi '*Every natural or legal person is entitled to the*

[1] Enfasi miżjud
[2] Enfasi miżjud
[3] Enfasi miżjud

peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.'

Issir referenza wkoll għal dak li jipprovdi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:-

(1) tiddikjara illi r-rikorrenti kellha u għandha aspettattiva leġittima u/jew *possession* li hi protetta u sanċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konverżjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta u jigi ddikjarat li l-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 jilledi u jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taht il-Kostituzzjoni ta' Malta u taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-intimati Carmelo sive Charles Caruana u Rita Agius eċċepew:-

1. Illi it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rikorrenti m'għandha ebda aspettattiva leġittima kif ġie debitament deciz minn dawn il-Qrati f'każijiet bħal fil-kawża**3/2012TM fl-ismijiet John Bugeja vs Prim Ministru et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' April 2013** u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu michuda bi spejjez doppji kontra tagħha minħabba t-telf ta' żmien li r-rikorrenti qed tahli lil din l-Onorabbli Qorti u lill-Bord tal-Kera fil-kawża hawn isfel referita iktar u iktar meta fiċ-ċirkostanzi jirriżulta illi l-lezjoni kostituzzjonali qed jsofriha l-intimat Carmelo Caruana u ħadd iktar, partikolarment bis-sentenza Rikors Nru. 579/2013JA fl-ismijiet Carmelo Caruana vs Lorenza Zarb deċiża fl-10 ta' Jannar 2018 Dokument A anness fejn il-Qorti ċaħdet it-talbiet tal-intimat biex jiżgombra lir-rikorrenti mill-fond in kwistjoni wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika li skadiet fil-15 ta' Jannar 2013.

2. Illi din l-Onorabbli Qorti taf illi wara din it-tali sentenza l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawża**Franco Buttiġieg and Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018**iddeċidiet illi f'kazijiet simili bħal din prezenti l-koncessjonijiet enfitewtiċi temporanji li saru wara l-21 ta' Ġunju 1979 u qabel ma daħlu in vigore id-disposizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995 ossia konċessjonijiet enfitewtiċi temporaneji wara l-1 ta' Ġunju 1995 jilledu wkoll id-drittijiet kostituzzjonali tal-intimat f'dal każ Carmelo Caruana u l-istess intimat għandu dritt jitlob ir-rizarciment tad-danni għal din it-tali leżjoni kontra l-Avukat Ġenerali.

3. Illi huwa fattwuż illi r-rikorrenti odjerna tippretendi illi meta l-leġislazzjoni odjerna ġiet dikjarata mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem bħala li tikser id-drittijiet fundamentali ta' Carmelo Caruana hija tippretendi wkoll illi l-Awtoritajiet Governattivi m'għandhomx dritt jaddestraw il-ksur lamentat waqt li fl-istess waqt jipproteġu lill-istess rikorrenti Lorenza Zarb fl-okkupazzjoni tal-fond tagħha, b'dan illi hija tħallas kumpens ossia kera xierqa skond iż-żmien ai termini tal-istess Att XXVII tal-2018 waqt li l-intimat Carmelo Caruana jirriżerva li jipproċedi kontra l-Avukat Ġeneraligħall-ħlas tad-danni minnu subiti mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanea sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, b'riżerva wkoll li jitlob dikjarazzjoni illi dan l-istess att jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tiegħu.

4. Illi huwa minnu illi l-intimati Caruana intavolaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera rikors nru. 126/19FDP fl-ismijiet Carmelo sive Charles Caruana vs Lorenza sive Lora Zarb et fejn l-intimati odjerni talbu lill-Onorabbli Bord sabiex oltre li jiddikjara lill-intimata Zarb bħala l-inkwilina tal-fond 7, Nestu Laiviera Street, Birgu u dan ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kienet oriġinarjament konċessa għal-21 sena taħt titolu ta' emfitewsi temporanja skond kuntratt tas-17 ta' Dicembru 1991, l-atturi Caruana talbu wkoll sabiex il-Bord jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimata Zarb hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, liema test għandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Zarb bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilina Zarb fil-31 ta' Diċembru 2017 kif ukoll sabiex jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 il-kera tiġi riveduta għal-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni u fin-nuqqas li l-inkwilina Zarb ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimata

Zarb tiġi permessa zmien ta' hames snn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjdu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi l-intimati Zarb qajjmu diversi eccezzjonijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn fost dawn l-eccezzjonijiet huma talbu lill-Bord sabiex jagħmel referenza Kostituzzjonali għax skond huma, l-Att XXVII tal-2018 u l-artikoli koncernanti b'mod partikolari l-Artikolu 12B qiegħed jilledilhom d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, pero' kif tgħallimna din il-Qorti, il-Bord li Jirregola l-Kera ma jista' qatt jagħmel referenza kostituzzjonali stante li mhuwiex Qorti, u għalhekk l-istess Bord kien korrett fiċ-ċahda tiegħu li jagħmel din it-tali referenza.

6. Illi b'digriet tat-8 ta' Jannar 2019, il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad it-talba tal-intimati Zarb stante illi l-Bord ai termini tal-Liġi huwa prekluż milli jagħmel tali referenza, kif ukoll illi l-ilmenti kollha illi l-intimati Zarb ibbażaw r-rikors huma lkoll argumentazzjonijiet illi jistgħu jinġiebu quddiem il-Bord stess mingħajr ebda referenza kostituzzjonali.

7. Illi fid-digriet imsemmi, il-Bord osserva wkoll illi t-talba tal-intimati Zarb "**ma kienet xejn aktar għajr attentat da parte tal-intimata Zarb jew il-konsulent legali tagħha biex itawwal inutilment il-proċeduri**", kif qed jsir b'dan ir-rikors kostituzzjonali odjern iktar u iktar ġialadarba din il-kwistjoni tinsab magħluqa bis-sentenza fuq referita Buttiġieg and Others vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018.

8. Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza tal-10 ta' Jannar 2018 fil-kawża rikors numru 579/2013JA fl-ismijiet Charles Caruana vs Lorenza Zarb li kopja tiegħu anness u mmarkat bħala Dokument A kien ġie deċiż illi r-rikorrenti f'din il-kawża ma kellux dritt sabiex jiżgombra lill-intimata mill-pussess tal-fond 7, Triq Nestu Laiviera, Birgu u għar-ragunijiet hemm imsemmija u dan minħabba l-fatt illi l-konċessjoni emfitewtika temporanja kienet tirrisali għal-kuntratt tas-17 ta' Dicembru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, pero' b'daqshekk mhux prekluz lilu li jitlob d-danni minnu subiti għall-legislazzjoni magħmula bl-Att XXIII tal-1979 li ma zammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina Zarb.

9. Illi il-legislatur bl-Att XXVIII tal-2018 hass li bhal-intimat odjern Carmelo Caruana u nies oħra bħalu qed isofru inġustizzja kbira meta mhumiex qed jirċievu il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-proprjeta tagħhom u għalhekk illeġisla b'mod kif jiddisponi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. Illi kien għalhekk li l-intimati Caruana intavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera stante illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, l-intimati Caruana ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom id-dritt sabiex jitolbu li l-kera miżera ta' €490.35 fis-sena li ir-rikorrenti Zarb qed tħallasgħall-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni kif tinsab preżentement u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

11. Illi huwa mod straordinarju ta' kif l-rikorrenti Zarb qed tipretendi illi qed jinkisrulha d-drittijiet tagħha meta l-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet fuq skorta ta' sentenzi illi l-leżjoni hija da parti tas-sidien u mhux tal-inkwilin ġialdarba s-sid mhux qed jirċievi kumpens ġust u għalhekk m'hemmx aspettattiva leġittima da parti tal-istess intimata Zarb ġialdarba l-kera li hija qed tħallas lil Caruana mhijiex adegwata għaz-żminijiet ta' llum u lanqas ma kienet hekk adegwata fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanea meta l-krejjiet tal-fondi bħal tal-intimata Zarb m'għandux jkun inqas minn €11,000.

12. Illi li kieku l-rikorrenti gabet il-prova quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi hija tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi bħal ma qed tgħid hi u stenniet l-eżitu tas-sentenza quddiem l-istess Bord, u li kieku waqfet milli tostakola l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sa mill-bidu tal-kawża u tivvanta u tippretendi illi qed jinkisrulha xi drittijiet fundamentali, kieku malajr kienet tifhem illi l-Artikolu 12B mhu qed jipproteġi lil ħadd ħlief lill-inkwilin ġialadarba hija ser tibqa tirrisjedi fil-fond in kwistjoni salv id-drittijiet tas-sid li jitlob dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu quddiem il-Qorti kompetenti imma żgur li għandu jirċievi kera ġusta proporzjonata maż-żminijiet ta' llum fejn id-drittijiet tiegħu u dawk tal-inkwilina jiġu salvagwardjati fl-interess tal-ġustizzja.

13. Illi l-Artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 se mai qiegħed jilledi u jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tas-sid ġialdarba hu ma jistax jieħu r-ripreża tal-fond lura kif kien mingħalih li ser jagħmel wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika.

14. Għaldaqstant, dan ir-rikors ġie intavolat mill-rikorrenti Zarb bl-unika skop u intenzjoni sabiex jiddelungaw u jġebbdu l-proċeduri li hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk għandu jitqies bħala frivolu u vessatorju.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Avukat tal-Istat li eċċepixxa:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bil-qawwa peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, mhux minnu li r-rikorrenti eżawrixxiet il-mezzi ordinarji tagħha u dan għaliex it-test tal-mezzi tar-rikorrenti għadu ma twettaqx u għalhekk għadu ma ġiex stabbilit jekk il-kriterji tad-dħul u tal-kapitaltat-test tal-mezzi ġiex sodisfatt jew le u jidher li r-rikorrenti qed tinfaxxa rasha qabel taqsamha;

2. Illi għandu jingħad ukoll li dawn il-proċeduri huma proċeduri speċjali u straordinarji u r-rikorrenti ma tistax tinqeda b'dawn il-proċeduri sabiex ittawwal jew saħansitra tistultifika l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

3. Illi l-artikolu 12B mhu qed jikser l-ebda aspettattiva leġittima tar-rikorrenti u dan għaliex il-fond mertu ta' din il-kawża ngħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena u dan ifisser li r-rikorrenti daħlet għal ċens li kienet taf li kien ser jiskadi u li ma kienx intiż, la mis-sid u lanqas mill-inkwilini stess (bis-saħħa tal-ftehim milħuq), li jibqa' jippersisti *in aeternum*;

4. Irid jiġi sottolineat li l-Att XXIII tal-1979 kien intiż sabiex jipproteġi lill-inkwilin iżda din il-protezzjoni ma tistax tiġi mġebbda u abbużata mill-inkwilini nnifishom għall-għanijiet tagħhom b'tali mod u manjiera li kwalunkwe aspettattiva li seta' kellhom ma baqgħet xejn leġittima. Kien għalhekk, li l-Istat impenja ruħu u għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

5. Barra minn hekk, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

6. Illi l-artikolu 12B ma jridx jiġi meqjus in vakwo iżda r-rikorrenti għandhom iżommu fil-perpettiva tagħhom li s-suq illum il-ġurnata m'għadux li kien, u żviluppa b'tali mod u manjiera li ċertu kirjiet u ċnus huma baxxi wisq għad-dinja tal-lum u kien għalhekk li daħal l-artikolu 12B fis-seħħ sabiex iwassal iktar faċilment għal dan il-bilanċ tant neċessarju bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. L-Istat ma jistax jiffoka biss fuq l-interessi tal-inkwilini a skapitu ta' dawk tas-sid;

7. Illi r-rikorrenti qed jonqsu milli jagħtu konsiderazzjoni lill-piż sproporzjonat li ntefa' fuq is-sidien u qegħdin għalhekk jgħaddsu rashom fir-ramel minflok jaċċettaw b'rieda tajba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158;

8. Fil-fehma tal-esponent, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud bil-

qawwa; u safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhomjittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddelsakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażiraġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjonital-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawżaodjerna;

10. Illi fil-każ odjern, l-esponent umilment iqis li din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċjoe mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtàekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat – anke jekk mhux in atti - is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-kawża fl-ismijiet Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M) u Rita Agius (K.I. 637857M) vs. Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M) ("l-appellanta") u Awtorità tad-Djar fl-24.02.2020 ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-03.03.2021 li ddeċidiet li l-kera għandu jogħla kif ġej:

"(i) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jiddikjara li l-kera dovuta mill- intimata lir-rikorrent għar-rigward tal-fond 7, Nestu Laiviera Street, Birgu, għandha tiżdied għal sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena għal żmien sentejn. Għat-tielet u r-raba' sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena u ċioe` togħla għal tmint elef u mitejn u ħamsin euro (€8,250) fis-sena u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena biex togħla għal disat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€9,625) fis-sena. L- ewwel awment għandu jibda jitħallas mid-data ta' din is-sentenza in vista li s- sentenza qed tingħata ftit ġimgħat wara l-iskadenza tal-kera. L-awmenti l-oħra jkunu dovuti fl-iskadenza tal-kera hekk kif stipolat skont ir-rata fuq spjegata.

"Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll illi ai termini tal-Artikolu 12B (7) tal-Kap. 158, din il- kera hekk kif awmentata gradwalment għandha tapplika għall-perijodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-subart. (1) sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet."

Rat il-verbal tagħha tal-21 ta' Marzu 2019 li permezz tiegħu ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi fuq talba tal-rikorrenti billi l-azzjoni tagħha taffettwa teħid jew pussessar ta' dritt mingħajr kumpens xieraq u għalhekk jirrikjedi li jiġi stmat l-oġġett fil-pussess tagħha[4].

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Elena Borg Costanzi[5].

Rat il-verbal tagħha tal-4 ta' Lulju 2019 li permezz tiegħu ordnat l-allegazzjoni tal-proċess 579/13JA fl-ismijiet Carmel sive Charles u Rita konjuġi Caruana vs Lorenza Vincenza sive Laura Zarb deċiża fl-10 ta' Jannar 2018[6].

Rat bir-reqqa l-atti kollha tal-proċess 579/13JA.

---

[4]Fol 32
[5]Fol 161
[6]Fol 54

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

FATTI

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tas-17 ta' Diċembru 1991, l-intimati konjuġi Caruana kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond 7, Triq Nestu Laviera, Birgu b'effett mill-**15 ta' Jannar 1992** u dan versu ċens annwu u temporanju ta' Lm120 fis-sena. B'kuntratt tal-**14 ta' Diċembru 1995** fl-atti tal-istess Nutar, saret ċessjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja lir-rikorrenti u żewġha, illum deċedut għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika u dan bl-għarfien tal-intimati.[7]

Wara li skadiet din il-konċessjoni enfitewtika u ċjoe' fl-14 ta' Jannar 2013, ir-rikorrenti baqgħet tokkupa dan il-fond flimkien ma' binha illi għandu diżabilita' u bdiet tiddepożita l-flus tal-kera ammontanti għal €230 ġewwa l-Qorti. Għalhekk il-konjuġi Caruana pproċedew bil-kawża numru 579/13JA fl-ismijiet Carmel sive Charles u Rita konjuġi Caruana vs Lorenza Vincenza sive Laura Zarb u talbu lil Qorti sabiex wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika tal-propjeta' 7, Triq Nestu Laviera, Birgu fil-15 ta' Jannar 2013, l-istess propjeta' tirriverti lura għandhom, u sabiex jirriprendu l-pussess tal-imsemmija propjeta' u tordna lil Lorenza Zarb biex fi żmien qasir u perentorju tiżgombra l-istess immobbli. Il-Qorti fid-deċiżjoni tagħha tal-10 ta' Jannar 2018 ċaħdet it-talbiet kollha tal-konjuġi Caruana.[8] Din is-sentenza ma ġietx appellata.

[7] Ara affidavit ta' Carmel Caruana u Rita Agius fil-process 579/2013JA a fol 29 u 31.
[8] Ara proċess numru 579/2013JA a fol 127

L-intimati fetħu kawża kontra l-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u talbu lil dan il-Bord sabiex 1) jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata Zarb hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni ai termini ta' l-Att XXIII tal-1979 li kienet oriġinarjament konċessa għal 21 sena taħt titolu ta' enfitewsi temporanja; 2) jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Zarb liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina Zarb bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilina Zarb fil-31 ta' Diċembru 2017; u 3) jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-immobbli in kwistjoni mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u jekk Zarb ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jiġu permessi żmien ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat.

Permezz tas-sentenza tal-24 ta' Frar 2020, il-Bord iddikjara li Lorenza Zarb *hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni u għalhekk laqa' l-ewwel talba u ddikjara li l-kera dovuta minn Zarb għandha tiżdied għal €6,600 fis-sena għal żmien sentejn, għat-tielet u r-raba' sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena u cioe' togħla għal €8,250 fis-sena u għal ħames u s-sitt sena ta' wara il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena biex togħla għal €9,625 fis-sena. Din il-kera kif awmentata gradwalment għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentament itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skond is-sub art. (1) sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.*[9]

Il-kawża odjerna infetħet fis-27 ta' Frar 2019 meta il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienet għadha mhix deċiża.

Ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha xehdet li hija akkwistat dan il-fond bil-ħsieb u l-garanzija li meta jagħlaq tibqa' fil-post u ċ-ċens jiġi kkonvertit għal kera.

[9] Dok ED1 a fol 275

Skontha, dan ġie garantit mill-intimati u min-Nutar li prepara l-kuntratt. L-iskop kien li tistabilixxi residenza ordinarja flimkien ma' żewġha u iż-żewġ subien tagħhom. Filfatt għamlu ammont sostanzjali ta' spejjeż sabiex irranġaw dan il-fond. Tgħid illi mill-istat oriġinali ma ħallew xejn għaliex kollox kellu bżonn jinqala' u jinbidel. Ix-xogħolijiet kollha spiċċaw fl-2011 peress li kienm hemm ħafna xi jsir u l-finanzi kienu ftit.

Ir-rikorrenti ressqet ammont sostanzjali ta' provi f'forma ta' affidavits fosthom taż-żewġt uliedha u nies li għenuhom jirranġaw id-dar li juru l-ammont ta' xoghol li twettaq fil-fond, kwazi kwazi inqala' kollox u reġa ġie magħmul mill-ġdid. Meta ma kienx ikollhom finanzi biex ikomplu x-xogħolijiet, kienu jagħmluh uliedha u ħbieb tagħhom. Inbidlu s-sistemi tad-dawl u l-ilma kollha, saru soqfa ġodda, sistema tad-drenaġġ ġdida, inqala l-injam li kien hemm mal-ħajt u li jidher li kkawża ħsarat u kien infestat bil-wirdien. Il-fond ġie trattat mill-umdita', il-ħitan ta' ġewwa ġew irrestwarati għaliex kienu miżbugħin biż-żebgħa taż-żejt jew inkella miksijin b'siment skur. Tpoġġew apertuti ġodda u ġiet restawrata l-faċċata u l-ħitan ta' ġewwa.

Ġew ippreżentati permessi mill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jinbidlu s-soqfa tas-sular ta' fuq u għal bdil tal-aperturi u t-tneħħija tal-bolavostri kif ukoll permess għat-twaħħil ta' plakka kommemorattiva mal-faċċata. Dan kollu huwa korraboratb'ritratti meħuda waqt ix-xogħolijiet.[10]

Ir-rikorrenti ppreżentat rapport redatt mill-Perit Giorgio Schembri li permezz tiegħu ikkwantifika l-ispejjeż inkorsi mill-rikorrenti biex għamlet ix-xogħolijiet ta' ammiljorament tal-fond jammontaw għal total globali ta'€75,500.[11]

Ġie preżentat ukoll minn naħa tal-rikorrenti rapport imħejji mill-Perit Robert Borġ sabiex juri l-istat preżenti tal-fond. Il-Perit Borg wara li mar fuq il-post, ikkonstata illi l-propjeta' in kwistjoni tinstab fi stat tajjeb.[12]

[10]Dok A a fol 71, Dok B a fol 74, Doc C a fol 78 u Dok D a fol 80 et seq.
[11]Dok A a fol 128

Il-xhieda kollha li ressqet l-rikorrenti ma ġewx soġġettati għal-ebda kontro-eżami.

Ir-rikorrenti targumenta illi ma kienx jagħmel sens illi kienu se jagħmlu dawn ix-xogħolijiet kollha biex imbagħad joħorġu mill-post. Meta skada ċ-ċens, baqgħet tirrisjedi fil-fond ma' binha Terence għaliex żewġha kien ġie nieqes fis-sena 2007. Terence għandu Global Development Delay/Subnormality u kien taħt il-kura fis-CDAU kif ukoll membru fil-kummissjoni b'diżabilita' sa minn mindu kien tifel. Illum Terence qiegħed taħt il-kura tal-psikjatra Dr Mark Xuereb.

Min-naħa l-oħra, il-intimat jgħid li qed ibgħati piż sporporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera fit-termini tal-Art 12B (6) tal-Kap 158 peress li qed jirċievi €490.35 biss fis-sena mingħand l-rikorrenti.Jgħid illi il-familja Zarb aktar tuża l-fond qisu każin bit-tiżjin tal-festa u tal-Ġimgħa l-Kbira[13] milli bħala residenza u ġieli l-rikorrenti lanqas torqod hemm iżda torqod għand ommha. Jaf b'dan għax qalulu xi nies. Jirsistili mhux vera l-rikorrenti għamlet xogħolijiet fil-fond anzi huwa ħallih fi stat tajjeb ħafna bil-ħajt miksi bil-pannelli tal-PVC kif jirriżulta mir-ritratti minnu esebiti.[14] Jgħid li s-saqaf qalgħuh biex ikunu jistgħu jagħmluh aktar b'saħħtu ħalli jtellgħu arblu kbir fil-festa. Jargumenta li peress li l-rikorrenti qalgħet ċ-ċangaturi tal-art twaqqa'il-valur tal-propjeta'.

L-intimat jikkontradixxi lilu nnifsu fl-affidavit tiegħu stess. Fil-bidu jikkonferma illi il-familja Zarb setgħu jibqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni bil-fakulta' ta' emendi li saru fil-Liġi fl-1979 stante li kienu ċittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom u mbagħad ikompli jgħid li suppost wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-fond kellu jingħata lura battal.

[12]Dok B a fol 130
[13]Dok CC3 a fol 236 - Dok CC12 a fol 245
[14]Dok 14 a fol 259 – fol 266

Jgħid ukoll illi fetaħ il-kawża 579/2012JA biex jitlob illi l-emendi fil-liġi jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu bħala sid, iżda fil-verita', f'din il-kawża huwa talab biex l-fond jirriverti lura għandu u biex l-rikorrenti tiġi żgumbrata mill-fond. Jgħid illi fil-futur bi ħsiebu jieħu passi sabiex ikeċċi lil rikorrenti 'l barra mill-fond. Waqt il-kontro-eżami tiegħu jikkonferma li jekk ma jieħux il-kera li suppost jieħu, jixtieq il-post lura u propju għalhekk pproċeda bil-kawża 579/2012 J.A.

Il-intimat fl-affidavit tiegħu jsemmi ukoll li ma ħax xi €20,000 danni mingħand il-Gvern minħabba l-inġustizzja li qed ibagħti imma ma rriżulta minn imkien illi ipproċeda b'xi kawża kostituzzjonali għal dan l-iskop. Jerġa' jtenni li fil-futur bi ħsiebu jieħu passi sabiex ikeċċi lir-rikorrenti 'l barra mill-fond għaliex bħalissa jkollu jgħix flimkien mat-tifel tiegħu peress li m'għandux post ieħor fejn jirrisjedi. Mistoqsi mill-legali tar-rikorrenti, l-intimat jikkonferma li l-post fejn jirrisjedi ibnu, kien tiegħu imma tah lil ibnu b'donazzjoni fl-2014 u ċjoe' meta diġa kien ipproċeda bl-ewwel kawża kontra Zarb.

Waqt il-kontro-eżami, il-intimat jgħid illi jrid il-fond tal-Birgu lura għaliex lil ibnu l-ieħor ġia tah propjeta' u issa għandu l-intenzjoni li jagħti l-fond tal-Birgu lil ibnu Christian u lil oħtu filwaqt li jmur jirrisjedi magħhom.

Rapport redatt mill-Perit Tekniku

Il-Perit Elena Borg Costanzi kkonstat li l-posizzjoni tad-dar hija tajba mmens perss li qegħda fit-triq nieżla mill-pjazza għax-xatt. Il-faċċata tad-dar hija ta' ċertu preġju arkitettoniku u d-dar tinsab fuq area ta' madwar ħamsin metru kwadru. Fl-opinjoni tal-perit tekniku, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa

ta' €550,000 u l-valur lokatizju tagħha huwa ta' €9,000 fis-sena. L-istima tal-pussessar tad-dar tammonta għal €60,000.[15]

Ikkunsidrat:

Ir-rikors promotorju huwa impostat fis-sens li bl-applikazzjoni tal-art. 12B tal-Att XXVII tal-2018 għall-fattispeċi tal-każ tal-lum hemm ksur tal-art. 37 u tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja billi kellha l-aspettattiva leġittima li f'għeluq il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet intitolta tibqa' tokkupa l-fond b'titlu ta' kera.

IL-KONVENZJONI

Tifsira ta' "possediment"

Għalkemm Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea ma jipprovdix definizzjoni[16] ta' x'jikkonsisti l-kunċett ta' beni jew possedimenti, ġie stabbilit, diversi drabi, li dan il-kunċett huwa nterpretat b'mod wiesa; li ma jinkludix biss art, imma wkoll interessi oħra li għandhom valur ekonomiku.[17]

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, jipprovdi illi:

> '***Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law***.'

[15]Fol 161
[16]Il-kuncett ta' "possessions" qatt ma gie mogħti definizzjoni generali u lanqas astratta.
[17] Mellacher v. Austria - 19 ta' Dicembru 1989

Skont ir-rikorrenti, l-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta kien "aspettattiva leġittima u/jew *possession*". L-Ewwel Protokoll ma jitkellimx dwar "aspettattiva leġittima" imma biss dwar "*possession*".

Huwa ovvju li biex ikun jista' jiġi mħares, interess irid qabel xejn jikkwalifika bħala possediment.

Għall-fini tal-Ewwel Artiklu, il-kliem *possessions* jew *property* **ikopri firxa wiesa t'interessi.** Għandha **tifsira awtonoma**, indipendenti mill-klassifikazzjoni formali tal-liġi domestika, għalkemm ir-rikonoxximent ta' interess proprjetarju mill-Qrati domestiċi huwa fil-prattika ta' rilevenza kbira. Skont il-Qorti ta' Strasburgu, '*the issue that needs to be examined is whether the circumstances of the case, considered as a whole, may be regarded as having conferred on the applicant title to a substantive interest protected by that provision.*'[18]

> *"Various types of legal claims have been treated as possessions. Some of these cases are complex in their factual situations, making it difficult to draw general principles from them.* ***What is clear is that there must be something which can be regarded as a legal claim****. Thus a judgment debt will be a possession, so that quashing the judgment after it has become final will constitute an interference with the peaceful enjoyment of possessions"*[19]

Beni mhux fiżiċi jistgħu ukoll jitqiesu bħala drittijiet ta' proprjeta`:[20]

[18] *Saghinadze and Others v. Georgia*, no. 18768/05, p 103, 27 May 2010; *Depalle v. France* [GC], no. 34044/02, p 62, ECHR 2010; *Anheuser-Bush Inc. v. Portugal* [GC], no 73049/01, p 63, ECHR 2007-I; *Öneryildiz v. Turkey* [GC], no. 48939/99, p 123, ECHR 2004-XII kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[19] *Ryabykh v. Russia*, (App. 52854/99), 24 July 2003, (2005) 40 EHRR 615, ECHR 2003-IX, kif ċitata minn Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 556

[20] Reid, 72-004

*"The Court will consider '**whether the legal position in question gave rise to financial rights and interests and thus had an economic value**.[21] Accordingly, article 1 has been applied to professional practices and their clientele,[22] to intellectual property,[23] to business permits and licences,[24] trade marks and copyright,[25] the right to use an internet domain name,[26] and to shares in limited liability companies."[27]*

Il-kunċett t'aspettattiva legittima jinstab fin-nofs tal-ispettru bejn dritt akkwiżit u sempliċi tama. "Aspettattiva" trid tkun "legittima"; iġifieri radikata fil-liġi.

Mhux kull dritt huwa akkwiżit; fi kliem ieħor mhux kull dritt jidħol fil-patrimonju tal-individwu. Drittijiet bħal dawn jistgħu jitkabbru, jiċċekknu jew jitneħħew mil-leġislatur bla xkiel ta' xejn għaliex m'humiex drittijiet akkwiżiti. Liġijiet bħal dawn jirrapreżentaw il-possibilita` ta' drittijiet individwali veri u propri akkwiżiti.

Il-**Gabba**[28] jagħti din id-definizzjoni ta' drittijiet akkwiżiti:

"E` acquisito ogni diritto che a) e` conseguenza di un fatto idoneo a produrlo in virtu` della legge del tempo in cui il fatto venne compiuto, benche` l'occasione di farlo valere non siasi presentata prima

[21] *Paeffgen GmbH v. Germany* (dec.), nos 25379/04, 21688/05, 21722/05, and 21770/05, 18 September 2007 kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[22] *Lederer v. Germany* (dec), no. 6213/03, 22 May 2006; *Buzescu v. Romania*, no. 61302/00, p 81, 24 May 2005, *Wendenburg and Others v. Germany* (dec.), no. 71630/01, 6 February 2003; *Olbertz v. Germany* (dec.) no. 37592/97, 25 May 1999; *Doring v. Germany* (dec.), no. 37595/97, 9 November 1999; *Van Marle and Others v. the Netherlands,* 26 June 1986, p 41, Series A no. 101 kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[23] *Anheuser-Bush Inc. v. Portugal* [GC], no. 73049/01, p 72, 78, ECHR 2007-I kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[24] *Megadat.com SLR v. Moldova*, no. 21151/04, p 62-63, ECHR 2008; *Bimer S.A. v Moldova*, p 49; *Rosenzweig and Bonded Warehouses Ltd v. Poland*, no. 51728/99, p 49, 28 July 2005; *Capital Bank AD v. Bulgaria*, no. 49429/99, p 130, ECHR 2005-XII (extracts); *Tre Traktorer AB v. Sweden*, 7 July 1989, p 53, Series A no. 159 kif citat minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[25] *Melnychuk v. Ukraine* (dec.), no. 28743/03 ECHR 2005-IX, kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[26] *Paeffgen GmbH v. Germany* (dec.), nos 25379/04, 21688/05, 21722/05, and 21770/05, 18 September 2007 kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[27] *Olczak v. Poland* (dec.), no. 30417/96, p 60, 7 November 2002; *Sovtransavto Holding v. Ukraine*, no. 48553/99, p 91, ECHR 2002-VII kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971; *Depalle v. France*, ECtHR (GC) 29 March 2010, appl.no. 34044/02, para. 62; *Fabris v. France*, ECtHR (GC) 7 February 2013, appl. no. 16574/08, para 49 et seq; *Di Marco v. Italy*, ECtHR (GC) 26 April 2011, appl. no. 32521/05, para 50; *Plalam S.P.A. v. Italy*, ECtHR (GC) 18 May 2010, appl. no. 16021/02, para 37; *Bozcaada Kimisis Teodoku Rum Ortodoks Kilisesi v. Turkey*, ECtHR (GC) 3 March 2009, appl. nos. 37639/03/ et al., para 41

[28] C.F. Gabba, Teoria della Retroattivita` delle Leggi (1884) It-tieni Edizzjoni, Vol I, paġna 194

dell'attuazione di una legge nuova intorno al medesimo, e che b) a termini della legge, sotto l'impero della quale accadde il fatto da cui trae origine, entro` immediatamente a far parte del patrimonio di chi lo ha acquistato."

Fi kliem ieħor huma akkwiżiti d-drittijiet "*che furono acquistati, ma non sono ancora stati effettuati o consumati.*"

L-istess awtur jagħti żewġ eżempji: (i) tad-dritt għall-ħaġa mixtrija. Akkwistat dan id-dritt, huwa akkwistat id-dritt għar-risarċiment minħabba l-kunsinna tardiva tal-ħaġa; it-tieni dritt huwa nkluż fl-ewwel dritt; huwa l-iżvolgiment jew konsegwenza naturali tiegħu. (ii) tad-dritt għall-azzjoni ġudizzjali. Dan jiġi akkwiżit mill-mument li jitwieled il-kreditu, għalkemm il-fatt akkwiżittiv ta' dan id-dritt mhuwiex biss dak li ta lok għat-twelid tiegħu, imma wkoll ir-rifjut tad-debitur li jħallas.

Il-konsegwenza jew kondizzjoni ta' dritt m'għandhiex tiġi mħallta ma' partijiet suċċessivi tal-fatt akkwiżittiv u li jissejjħu, b'mod wiesa, fatt akkwiżittiv mhux komplut: Dejjem skont il-Gabba:

> " *Allorquando a completare il fatto acquisitivo manca una vera e propria parte di questo, non vi ha diritto quesito, cioe` diritto all'acquisto di un diritto, a meno che, e soltanto se quella parte sia, come sopra dicemmo, un fatto di sua natura immancabile. In tutti gli altri casi, la perfezione dello acquisto puo` essere impedita da una sopraggiunta legge nuova, che statuisca altri estremi del diritto di cui si tratta. Puo` dirsi in tutti questi casi col Rintelen (pag. 23) che ogni parte o fatto costitutivo del fatto acquisitivo complesso, e` regolata dalla propria legge.*"[29]

Il-Gabba jammonixxi li għalkemm kultant, b'eżerċizzju tal-ekwita`, il-leġislatur ipoġġi is-sempliċi aspettattivi fuq il-livell tad-drittijiet akkwiżiti, u jagħtihom l-istess ħarsien; jekk ma jagħmilx dan espressament, l-imħallef ma

[29] Gabba, op.cit. paġna 233

jistax, bl-awtorita` tiegħu stess, jikkonsidra fatti akkwiżittivi li jkunu għadhom ma seħħewx bħala drittijiet akkwiżiti minflok bħala aspettattivi.[30]

Gabba kiteb l-opra tiegħu kważi seklu u nofs ilu. Fi żminijiet riċenti, f'xi każijiet partikolari l-imħallfin ma baqgħux jagħtu każ tat-twiddiba ta' dan il-ġurista kbir u bdew jipproteġu mhux biss id-drittijiet akkwiżiti, imma wkoll dawk li bdew isejjħu "aspettattivi leġittimi" li huma l-"***fatto acquisitivo incompleto***" li jsemmi l-Gabba.

Dan il-bran mid-**De Smith** jiġġustifika dan l-iżvilupp (fid-dritt amministrattiv) abbażi tar-*rule of law*:

> "*Since the early 1970's one of the principles justifying the imposing of both procedural and substantive protection has been the legitimate expectation. Such an expectation arises where a decision-maker has led someone affected by the decision to believe that he will recieve or retian a benefit or advantage (including that a hearing will be held before a decision is taken). It is a basic principle of fairness that legitimate expectation ought not to be thwarted.*[31] *The protection of legitimate expectation is at the root of the constitutional principle of the rule of law, which requires regularity, predictability, and certainty in government's dealings with the public.*[32] *'Legal certinty' is also a basic principle of European Community law.*[33] *For these reasons the existence of a*

[30] Gabba, op.ci.t paġna 233

[31] J.Rawls, *A Theory of Justice* (1972), pp.235-243; Blackstone, *Commentaries of the Laws of England* (1765) Vol. 1, p.44; F.Maitland, *Collected Papers*, Vol.1 (1911), p.81 ('Known general laws, however bad, interfere less with freedom than decisions based on no previous known rule'; Maitland equated arbitrary power with power that is 'uncertain' or incalculable'); note the Roman Law principle that the Praetor could not depart from the published terms of his edict (Asconius, in Comelianum, 52 and Dio Cassius 36.40; A. Watson, *Law Making in the Later Roman Republic* (1974), pp.93-94); andBentham's 'disappointment-prevention principle' as an element of his greatest happiness principle. This requires more than 'regret', but the loss of an 'expectation'. See P.Schofield (ed), *Official Aptitude Maximised; Expense Minimised* (1993), Appendix B 'On Retrenchment'. For a recent account of the philosophical underpinnings of the legitimate expectation see A. Brown, 'Justifying Compensation for Frustrated Legitimate Expectations' 30 Law & Phil. 699 kif citat minn De Smith's Judicial Review, paġna 673

[32] See generally J.Raz, *The Authority of Law* (1979) Ch.11

[33] See Ch.14; J. Schwarze, *European Administrative Law* (2006). The European law is based upon the concept of 'vertrauensschutz' (the honouring of a trust or confidence)

legitimate expectation may, even in the absence of a right in private law, justify recognition in public law.[34]

Given the duty of a public body not to fetter its discretion, and to act in the public interest, under what circumstances will the courts require a body not to deviate from a representation or policy? Clearly the deviation must involve a lawful excercise of discretion.''[35]

"However, although it may be free to depart from its representation or policy, the authority is by no means free to ignore the existance of a legitimate expectation. Now that the legitimate expectation has been accepted in law as an interest worthy of protection, its existance itself becomes a relevant consideration which must be taken into account in the exercise of discretion. It is placed upon the scale and must therefore be properly weighted.

In this exercise, on the one side of the scale is the unfairness to an individual of the disappointment of the expectation induced by the decision-maker. Other things being equal, fairness dictates that a public authority ought to abide by the important principle of legal certainty which is, as we have seen, a cornerstone of the rule of law. On the other side of the scale, however, is the duty of the authority to pursue the public interest which is never static and may conflict with the interest of the recipient of the legitimate expectation. In the days when judicial review was driven by the need to fulfil the public interest, rather than to respect private rights and interests, the courts would have been inclined to permit

[34] The phrase 'legitimate expectation' has been described as being 'much in vouge': *EB (Kosovo) v Secretary of State for the Home Department* [2008] UKHL 41; [2009] 1A.C.1159 at [31] (Lord Scott) kif ċitata minn De Smith's Judicial Review, paġna 673

[35] Scarman LJ in Re Findlay (1985) A.C. 318; R. V Criminal Injuries Compensation Board Ex p.M (a minor)[1988] P.I.Q.R P 107 (suggestions that the prerogative power cannot be extended by the representation of an authority in ways which might create a legitimate expectation) kif citat minn De Smith's Judicial Review, paġna 694

the authority wide freedom to override an individual' expectation in favour of its public duty. These days, however, as we have seen, public power must be exercised with due respect for those for whose benefit the power exists. Therefore there is still a balancing exercise to be performed, both by the authority and then by the courts, who have to decide what discretionary leeway to permit the authority on the matter...[36]

"In ***Caughlan****, the Court of Appeal held that the authority was not free to disappoint its promise of a 'home for life' to the appellant, who was seriously ill and disabled, in a residential care home providing specialist care.*[37] *In Patel, the Court of Appeal held that the GMC had to honour a clear, unequivocal and unqualified assurance given to P that if he completed his distance learning course of study in a reasonable time, his qualification would be recognised. This was not outweighed by any prevailing public interest; transitional arrangements should have been put in place…*[38]

"More weight might be placed on expectations of a fundamental human right, such as, in Coughlan, the right to a home."[39]

"It must… be doubtful whether the expectation that a body will exceed its powers can be legitimate. There may, however, be situations where fairness requires an expectation to be fulfilled, ***even where the public body exceeds it authority."***[40]

[36] De Smith's Judicial Review, paġna 694-695
[37] *R. V North and East Devon* HA Ex p. Coughlan [2001] Q.B. 213 - De Smith's Judicial Review, paġna 696
[38] R. (on the application of Patel) v General Medical Council [2013] EWCA Civ 327; [2013] 1 W.L.R. 2801 kif ċiatat minn De Smith's Judicial Review, paġna 696
[39] op.cit. paġna 699
[40] op cit. paġna 703 enfasi miżjuda mill-Qorti

Aspettattiva legittima fi drittijiet fundamentali

Fil-Konvenzjoni Ewropeja, kif interpetata, il-kunċett ta' possediment jestendi għal aspettattivi leġittimi:

"According to constant case law, 'possessions' can be either 'existing possessions' or assets, including claims, in respect of which the applicant can argue that he or she has at least a 'legitimate expectation' of obtaining effective enjoyment of a property right.[41]"

"The Court has repeatedly held that Article 1 is not applicable to future earnings, but only to existing possessions, that is to say income once it has been earned or where an enforceable claim to it exists.[42] For instance, the volume of business enjoyed by a liberal profession, which is subject to the hazards of economic life, does not constitute a 'possession' within the meaning of Article 1.[43] Similarly, the Court found in the case of Voggenreiter that the applicant was not entitled to believe that the tariff system, which guaranteed his income, would remain in force.[44] However, ***clientele or 'goodwill' falls within the scope of Article 1****.[45] In the Van Marle case, the Court stated that it agreed with the Commission that the 'goodwill' relied upon by the applicants may be 'likened to the right of property embodied in Article 1; by dint of their own work, the applicant had built up a clientele; this had in many respects the nature of a private right and constituted an asset and, hence, a possession within the meaning*

---

41 Pieter Van Jijk et., Theory and Practice of the European Union pg 853 – footnote 7

42 *Van Marle and Others v. the Netherlands*, ECtHR (GC) 26 June 1986, appl. No. 8543/79, paras. 39-41, p. 13; *Anheuser-Busch Inc. v. Portugal*, supra n. 6, para. 64 kif ċitata minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

43 *Greek Federation of Customs Officers, Galouris, Christopoulos and 3,333 other customer officers v. Greece,* EComHR 6 April 1995 (dec.), appl. No. 24581/94, D.R. 81-B, p.123, 124,128, kif citat minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

44 *Voggenreiter v. Germany,* ECtHR 28 November 2002 (dec), appl. No. 7538/02. See also *Ian Edgar (Liverpool) Limited v. United Kingdom,* ECtHR 25 January 2000 (dec.), appl. No. 37683/97; *Andrews v. United Kingdom,* ECtHR 26 September 2000 (dec.), appl. No. 37657/97, where the applicants had no legitimate expectation that the use of particular types of firearm, including handguns, would continue to be lawful, kif ċitat minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

45 *Anheuser-Busch Inc. v. Portugal*, supra n. 6, para. 64; *Malik v. the United Kingdom,* ECtHR 13 March 2012, appl. No. 23780/08, para. 89 (list of persons authorized to practice as doctors for the National Health Service) with reference to *Olbertz v. Germany*, ECtHR 25 May 1999 (dec.), appl.no. 37592/97; *Doring v. Germany*, ECtHR 9 November 1999 (dec.), appl. no. 37595/97; and *Wendenburg v. Germany,* ECtHR 6 February 2003, appl. no. 71630/01; *Buzescu v. Romania*, ECtHR 24 May 2005, appl. no. 61302/00, para. 81 and paras. 88-89, respectively kif citat minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

> *of Article 1.'*[46] *With respect to the* ***suspension or revocation of licences and permits or the refusal to register a person on a list entitling him or her to practise a particular profession****, the Court tends to regard the underlying business or professional practice as a 'possession'*[47] *the Convention is applicable to privileges accorded by law where they lead to a legitimate expectation of acquiring certain possession*."[48]

Mill-premess jidher li l-possediment **jista' jkun mhux biss attwali, imma wkoll f'aspettattiva leġittima t'akkwist effettiv ta' dritt ta' proprjeta`**, li trid tkun "***something grounded in 'a legislative provision or a legal act bearing on the property interest in question***.'"[49] Jew fi kliem awtur ieħor, *"As a general principle, a proprietary interest that constitutes a claim or a debt must be rooted in national law, for example where the case law of the courts confirms its validity*."[50] Il-Qorti ta' Strasburgu applikat in-nozzjoni ta' aspettattiva leġittima għall-kwistjoni ta' **residenza legali**:[51]

> "*Administrative practice in the implementation of the law, and in particular sentencing provisions, may create a legitimate expectation.*[52] ***But a tolerance or a practice by which legal provisions may not have been applied in a thorough manner cannot justify a claim that article 7 has been violated.*** *Even if* ***criminal law provisions*** *have not been applied for many years, they remain in force and can be activated by a change in prosecutorial policy and even, where laws permit this, at the initiative of an individual complaint.*[53]"

---

[46] *Van Marle and Others v. the Netherlands,* supra n. 28, para. 41; *Malik v. the United Kingdom,* supra n. 31, para. 96. See, however, the decision of the Commission on *Batelaan and Huiges v. the Netherlands*, supra n. 6, p. 170, 173

[47] *Malik v. the United Kingdom*, supra n. 31, para. 94; *Galina Kostova v. Bulgaria*, ECtHR 12 November 2013, appl. no. 36181/05, paras. 72-75 (concerning removal from list of persons qualified to act as liquidators of insolvent companies) kif ċitata minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

[48] *Wendenburg v. Germany*, supra n. 31, concerning exclusive rights of audience in German Courts, kif ċitat minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

[49] *Saghinadze and others v. Georgia*, no. 18768/05 §103, 27 May 2010 iċċitata minn Schabas pagna 969

[50] *Plechanow v. Poland* no. 22279/04, p 83, 7 July 2009; *Vilho Eskelinen and Others v. Finland* [GC], no. 63235/00, p 94, ECHR 2007-II; *Anheuse- Busch Inc. v. Portugal* (GC), no. 73049/01, p 65, ECHR 2007-I; *Kopecky v. Slovakia* (GC), no. 44912/98, p 52, ECHR 2004-IX; *Draon v. France* (GC), no. 1513/03, p 68, 6 October 2005, kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[51] *Bolat v. Russia*, no. 14139/03, p 77, ECHR 2006-XI (extracts); *Nolan and K. v. Russia*, no. 2512/04, p 111, 12 February 2009, kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 1129

[52] *Del Rio Prada v. Spain*, no. 4275/09, p 54, 10 July 2012 kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 340

[53] *Norris v. Ireland,* 26 October 1988, p 38, Series A no. 142 kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 340

*"**What is required is a claim which is sufficiently established in the national legal order to constitute as asset for the applicant.**[54] The Strasbourg Court has summarised the position as follows:*

*"In certain circumstances, a 'legitimate expectation' of obtaining an 'asset' may also enjoy the protection of Article 1 of Protocol 1. Thus, where a proprietary interest is in the nature of a claim, the person in whom it is vested may be regarded as having a 'legitimate expectation' if there is a sufficient basis for the interest in national law, for example where there is settled case law of the domestic courts confirming its existence... However, **no legitimate expectation can be said to arise where there is a dispute** as to the correct interpretation and application of domestic law and the applicant's submissions are subsequently rejected by the national courts.[55]"*

*"There may also be a legitimate expectation that **legislative measures or constitutional reforms are not applied retrospectively to an applicant's detriment.**"*[56]

Is-sempliċi tama li wieħed sejjer jakkwista xi ħaġa mhix aspettattiva leġittima. Fil-każ *Gratzinger:*

"There is a difference between a mere hope of restitution, however understandable that hope may be, and a legitimate expectation, which must be of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision."[57]

[54] *Kopecky v. Slovakia*, (App. 44912/98), 28 September 2004 [GC], (2005) 41 EHRR 944, ECHR 2004-IX, p 45-52. See also *Vilho Eskelinen and others v. Finland*, (App. 63235/00), 19 April 2007 [GC], (2007) 45 EHRR 985, ECHR 2007-IV kif ċitat f'Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 559

[55] *Anheuser-Busch Inc. v. Portugal*, (App.73049/01), 11 January 2007 [GC], (2007) 45 EHRR 830, ECHR 2007-I, p 65. This was reaffirmed in *Centro Europa 7 S.r.l. and Di Stefano v Italy*, (App. 38433/09), 7 June 2012, p 173 kif citat f'Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 559

[56] *Lykouresoz v. Greece*, 15 June 2006 at [57]; *Paschalidis v. Greece*, 10 April 2008 at [33]; see also *Mursel Eren v. Turkey*, 13 February 2006 at [48], where a student who obtained the necessary marks had a legitimate expectation to obtain a university place in the context of art.2 of Protocol 1 kif ċitata minn Karen Reid – A Practitioner's Guide To The European Convention on Human Rights (Sweet & Maxwell) 5th Edition p 80

[57] *Gratzinger and Gratzingerova v. Czech Republic*, (App. 39794/98) Decision of 10 July 2002 [GC], ECHR 2002-VII, p 73. See also *Von Maltzan and others v. Germany*, (Apps. 71916/01, 71917/01 and 10260/02, decision of 2 March 2005 [GC], ECHR 2005-V kif ċitat minn Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 558

Lanqas jagħtu lok għal aspettattiva leġittima **stqarrijiet politiċi** tal-Gvern favorevoli għall-ilmentatur.[58]

Il-kunċett ta' aspettattiva leġittima ġie applikat l-ewwel darba mill-Qorti ta' Strasburgu fil-każ **Pine Valley Developments ltd and Others v Ireland, § 51.**

> *51. Bearing in mind that in the first Pine Valley case (see paragraph 12 above)* ***the Supreme Court held that the outline planning permission granted to Mr Thornton was a nullity ab initio,*** *a first question that arises in this case is whether the applicants ever enjoyed a right to develop the land in question which could have been the subject of an interference.*
>
> *Like the Commission, the Court considers that this question must be answered in the affirmative. When Pine Valley purchased the site, it did so in reliance on the permission which had been duly recorded in a public register kept for the purpose and which it was perfectly entitled to assume was valid (see paragraphs 9 and 31 above). That permission amounted to a favourable decision as to the principle of the proposed development, which could not be reopened by the planning authority (see paragraph 29 above). In these circumstances it would be unduly formalistic to hold that the Supreme Court's decision did not constitute an interference. Until it was rendered, the applicants had at least a legitimate expectation of being able to carry out their proposed development and this has to be regarded, for the purposes of Article 1 of* Protocol No. 1 (P1-1), as a component part of the property in question (see, mutatis mutandis, the Fredin judgment of 18 February 1991, Series A no. 192, p. 14, para. 40).

Każ ieħor li fih il-Qorti ta' Stasburgu sabet li kien hemm aspettattiva leġittima kienet fil-każ *Stretch.*

> *"In the Stretch case,*[59] ***a local authority had granted an option to renew a lease, which was void since the local authority exceeded its powers in granting such an option.*** *The act in excess of its powers was only discovered late in the day, and the applicant was in the later stages of negotiations with his sub-tenants. The Court regarded him as having a possession which could be protected by Article 1 of Protocol 1, since he had a legitimate expectation of exercising the option to renew which could be regarded as attached to the property rights he held under the lease."*[60]

Kemm fil-każ ta' Pine Forest, kif ukoll fil-każ ta' Stretch, il-Qorti ta' Strasburgu sabiet li kien hemm aspettattiva li kienet leġittima għalkemm kienet ibbażata fuq deċiżjoni ta' awtorita` li ma kinitx legali għaliex kienet *ultra vires*.

[58] Bata v Czech Republic § 77
[59] *Stretch v. United Kingdom,* (App.44277/98), 24 June 2003, (2004) 38 EHRR 196
[60] Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 557

IL-KOSTITUZZJONI

Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprovdi kumpens għal "**proprjeta` ta' kull xorta li tkun**" kif ukoll kull "**interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta.**" Jidher li din in-norma tipproteġi lill-proprjeta` fis-sens wiesa tal-kelma. Tant li ġiet interpretata bħala li tkopri l-jedd t'azzjoni quddiem Qrati u Tribunali.[61] Għalhekk id-dritt għall-inkwilinat jidher li jista' jitqies ukoll bħala interess fi jew dritt fuq proprjeta`. Il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex tinkludi aspettattiva leġittima ma' dan il-kunċett.

APPLIKAZZJONI TAL-PRINĊIPJI LEGALI SUESPOSTI

Kif sewwa tissottometti r-rikorrenti, b'differenza mill-każ ta' **John Bugeja,** ir-rikorrenti akkwistat dak li kien fadal mill-utli dominju temporanju fi żmien meta l-liġi kienet tippermetti, jekk javveraw ruħhom ċerti kundizzjonijiet, li ċ-ċens jiġi kkonvertit f'kera. Is-sitwazzjoni tar-rikorrenti hija proprju dik ipotetika li l-Qorti Kostituzzjonali rraviżat fl-istess **John Bugeja**. Linejarment ma' dan il-ħsieb, din il-Qorti tista' tiddikjara li l-liġi ħolqot aspettattiva leġittima li r-rikorrenti kienet sejra tibqa' tgawdi darha. B'applikazzjoni tal-prinċipji stabbiliti mill-ġurisprudenza suċċitata, partikolarment ***Pine Valley***, xejn ma xxekkel iċ-ċirkostanza li sussegwentement – snin wara - l-applikazzjoni ta' dik il-liġi ġiet iddikjarata bħala li tista' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-sid. F'***Pine Valley***, permess maħruġ mill-awtorita` tal-ippjanar ġie ddikjarat null għaliex kien *ultra vires*. B'danakollu, l-Qorti xorta waħda sabet li kien hemm aspettattiva legittima li l-permess inħareġ skont il-liġi. Fil-każ preżenti,

[61] Perit Joseph Barbara v Prim Ministru 20.01.1989 Qorti Kostituzzjonali LXXIII.i.14

kien hemm l-aspettattiva leġittima da parti tar-rikorrenti li l-liġi kienet konformi mal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni.

DRITT TRANŻITORJU JRID ISIR B'ĠUSTIZZJA

F'dan l-istadju, il-Qorti tħoss li hu opportun li tirrileva s-segwenti. L-idejat u d-drawwiet ġodda jnisslu relazzjonijet ġodda bejn il-bnedmin, u l-ordni ġuridiku ma jistax ma jinbidilx u ma jiżviluppax biex ilaħħaq ma' dan il-progress. Il-ġustizzja tinħtieġ tkun ingridjent indispensabbli ta' tali żvilupp. Meta l-liġijiet jintroduċu relazzjonijiet ġodda bejn in-nies, jew ibiddlu dawk eżistenti, iridu jagħtu vantaġġ lis-soċjeta` u lill-individwu fl-istess ħin. Imma hemm kunsiderazzjoni oħra li dawn il-liġijiet ġodda jridu jħarsu: id-drittijiet eżistenti li ma jkunux għadhom ġew żvolti bil-konsegwenzi kollha tagħhom. Din hija l-materja tad-dritt tranżitorju.

Il-liberalizzazzjoni tas-suq tal-kiri ta' proprjeta` immobbli, u l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-proprjetarji tagħha li seħħu f'dawn l-aħħar snin, mhux biss wasslu għal liġijiet ġodda biex jirregolaw din ir-realta` soċjo-ekonomika ġdida imma effettwaw ukoll il-kirjiet taħt il-liġijiet l-antiki li kienu jipproteġu b'mod qawwi lill-inkwilini. Huwa minnu li dawn il-liġijiet kellhom disposizzjonijiet transitorji sabiex jipproteġu lill-inkwilini billi dawn ikollhom iż-żmien sabiex jaġġustaw ruħhom għas-sitwazzjoni l-ġdida ta' suq liberalizzat. B'danakollu, xorta waħda hemm nies li din ix-xibka ma ħarsithomx. Nies li qatt m'għaddielhom minn rashom li xi darba kienu se jitkeċċew minn dar li krew (jew ħadu b'ċens temporanju) għaliex il-kera kien se jogħla b'mod drammatiku. Ir-rikorrenti kienet waħda minnhom. Illum anzjana, ma taffordjax tħallas il-kera ogħla u lanqas tista' tmur taħdem biex tħallas il-kera. Apparti li għandha tifel bi bżonnijiet speċjali. Iżjed u iżjed meta l-ftit flus li rnexxielha

tiġbor matul is-snin investiethom fid-dar b'mod li mmiljoratha u għollitilha l-valur tagħha b'mod konsiderevoli taħt l-aspettattiva li kienet se tgawdihom. Ir-rikorrenti ma taffordjax tħallas il-kera ta' eluf ta' ewro impost mill-Bord li Jirregola l-Kera. F'dik il-kawża, l-Awtorita` tad-Djar kienet parti. Skont in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, din tista' toffri sussidju sabiex l-inkwilini jkunu jistgħu jaslu li jħallsu tali kera. Imma almenu mill-atti ma jidhirx li għamlet intervent f'dan is-sens.

Bħalma s-sid għandu – ġustament – id-dritt fundamentali li jgawdi proprjeta` tiegħu; hekk ukoll ir-rikorrenti għandha dritt daqstant ieħor fundamentali li jkollha saqaf fuq rasha. Kif qalet din il-Qorti, diversament ippreseduta[62]: "l-istess sentenza ta' Portanier (Portanier v Malta) tirrikonoxxi li l-inkwilin "*is also the holder of certain rights under the Convention"* mingħajr pero' ma amplifikat dwar dan. Il-Qorti tikkondividi dan is-sentiment u taghmlu taghha."

Jinħtieġ b'mod urġenti li l-Istat jintervjeni b'xi mod jew ieħor sabiex iħares li din is-sezzjoni vulnerabbli tas-soċjeta` Maltija.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tħoss li huwa opportun li tagħti lir-rikorrenti kumpens finanzjarju.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' t-talba tar-rikorrenti billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tiddikjara illi r-rikorrenti kellha u għandha aspettattiva leġittima u/jew *possession* li hi protetta u sanċita taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-bniedem (u l-Kap 319), u kif ukoll

[62] Vincent John Rizzo v Avukat Generali 25.01.2021 Prim'Awla Civili per Onor. Imħ. Toni Abela

jeddijiet naxxenti minn u protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta.

(3) Tiddikjara li l-applikazzjoni f'dan il-każ partikolari bl-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 tilledi u tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(4) Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallasha kumpens ta' mija u għoxrin elf euro (€120,000) bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv.

Spejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA