l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, wassal biex ir-rikorrent jibqa' jsofri minn kontrolli fir-rigward tal-introjtu li bħala sid jista jirċievi mill-kiri tal-fond, anki fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond –tali kontrolli jammontaw għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata –it-tħaddim ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi fisser ukoll li għal diversi snin, ir-rikorrent kien mistenni li jġorr waħdu il-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tiegħu, mingħajr ebda għajnuna finanzjarja mill-Istat biex jagħmel dan – m'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 148/2019 LM

Paul Debattista (K.I. 098238M)

vs.

(1) Avukat Ġenerali, illum Avukat tal-Istat[1]; u

(2) Thomas Cummings (K.I. 562843M)

Il-Qorti,

1 Rat ir-Rikors imressaq fid-9 t'Awwissu, 2019 mir-rikorrent **Paul Debattista (K.I. 98238M)** [minn issa 'l quddiem "ir-rikorrent"] fejn issottometta dan li ġej:

[1] Żieda awtorizzata b'digriet tat-13 ta' Jannar, 2020.

1. *Illi r-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-proprjetà bl-indirizz ta' numru wieħed (1), Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida;*

2. *Illi b'att ta' nhar it-tnax (12) ta' April, elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989) ippubblikat minn Nutar Dottor Maurice Gambin, George Debattista, li jiġi missier ir-rikorrent u llum mejjet, ta b'konċessjoni ta' enfitewsi temporanja l-proprjetà sopraċitata lil Thomas Cummings għal erbgħa u għoxrin (24) sena u ħdax (11)-il xahar bdew jgħaddu mit-tnax (12) ta' April, elf disa' mija disgħa u tmenin (1989) (liema kopja tal-att qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***'Dok. A')****;*

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

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

5. *Illi l-mejjet George Debattista kien xtara l-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' Att ippubblikat minn Nutar Dottor Salvatore Abela fl-erbgħa u għoxrin ta' Diċembru tal-elf disa' mija disgħa u ħamsin (24/12/1959);*

6. *Illi minkejja li l-enfitewsi skadiet, Thomas Cummings baqa' jokkupa l-flat bin-numru wieħed (1), Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida b'titolu ta' kera peress li l-enfitewsi temporanja nqalbet għal kirja minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) li jipprovdi illi:*

   a. *12(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –*

      (a) *Għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew*

      (b) *Għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data,*

   b. *U fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett;*

7. *Illi din il-kirja ma kinitx tirrikjedi l-kunsens tal-proprjetarju u ċioe ma kinitx tiddependi fuq it-tali kunsens stante li n-nuqqas ta' kunsens ma setax joħloq impediment sabiex il-kera tiġi stabbilita;*

8. *Illi Thomas Cummings għalhekk seta' jibqa' jirrisjedi fil-fond, kif għamel, u* a contrario *r-rikorrent ma seta' jagħmel xejn sabiex jerġa' jakkwista l-proprjetà*

tiegħu jew jiġġestixxi dak li kieku jkun dovut għalih li kieku l-proprjetà kellha tinkera bil-valur tas-suq;

9. *Illi l-kwistjoni li wasslet biex tittieħed din l-azzjoni, mhix il-fatt li Thomas Cummings qiegħed jabita dan il-fond klandestinament, iżda l-fatt li l-liġi fuq imsemmija li pprovdietlu d-dritt li infatti jippossediha, tilledi drittijiet fundamentali tar-rikorrent u konsegwentement ilha tikkawżalu danni u preġudizzju mis-sena elfejn u erbatax (2014);*

10. *Illi din is-sitwazzjoni kkawżat preġudizzju lir-rikorrent stante li ma setax ikollu l-pussess ta' din il-proprjetà sabiex jagħmel biha dak li jixtieq hu;*

11. *Illi din is-sitwazzjoni kkawżat danni lir-rikorrent stante li tilef ammont ta' flus konsiderevoli, meta wieħed jikkunsidra l-introjtu li r-rikorrent seta' jagħmel li kieku t-tali proprjetà setgħet tinkera lil terzi bil-prezz tas-suq għal dawn is-snin;*

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

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

1. Tiddikjara li l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tiddikjara l-liġi viġenti nulla u bla effett għaliex tmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tiddikjara illi l-liġi viġenti kreat danni lir-rikorrent, filwaqt illi tillikwida dawn id-danni u tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex iħallas dawn id-danni lir-rikorrent.

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

Bl-ispejjeż u interessi.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat Ġenerali,** illum **l-Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat tal-Istat"), li ġiet ippreżentata fid-29 t'Awwissu, 2019, fejn eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, fil-konfront tiegħu qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond 1, Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat:

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni;*

2. *Illi t-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fir-rikors promutur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u in kwantu l-liġi senjatament l-Att XXIII tal-1979 daħlet qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta' konċessjoni ta' enfitewsi temporanja mal-intimat Thomas Cumamings u għaldaqstant l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju* pacta sunt servanda;

3. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Illi sal-11 ta' Marzu, 2014, il-fond kien qiegħed jiġi okkupat abbażi tal-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li l-awtur tar-rikorrent kien ikkonċeda lill-intimat Cummings. Huwa biss mit-12 ta' Marzu, 2014 sal-lum illi l-intimat Cummings qiegħed jokkupa l-fond abbażi tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tistħarreġ l-allegazzjonijiet ta' ksur ta' drittijiet fundamentali għal perijodu mit-12 ta' Marzu, 2014 'il quddiem biss;*

5. *Illi l-ewwel talba m'għandhiex tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti b'setgħat kostituzzjonali għaliex illum il-ġurnata r-rikorrent għandu l-possibilità illi jibda jirċievi kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mertu tal-każ odjern, hemm ukoll il-possibilità illi r-rikorrent jitlob illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq kif ukoll hemm il-possibilità illi r-rikorrent jitlob illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji*

biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament ma jistax jingħad illi l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu;

6. *Illi peress illi t-tieni talba hija konsegwenzjali għall-ewwel talba, lanqas din ma għandha tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti;*

7. *Illi jekk din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li ma tilqax l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent, lanqas ma għandhom jintlaqgħu l-kumplament tat-talbiet tar-rikorrent u dan peress illi jekk din l-Onorabbli Qorti ma ssibx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitlub fit-tieni talba, ma jkunx hemm lok li l-Qorti b'setgħat kostituzzjonali tillikwida kumpens u allegati danni;*

8. *Illi in kwantu r-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni u ħlas ta' danni kreati lilu minħabba l-allegat telf ta' ammont konsiderevoli ta' flus meta wieħed jikkunsidra l-introjtu li r-rikorrent seta' għamel li kieku tali proprjetà setgħet tinkera lil terzi, l-esponent jeċċepixxi illi l-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali huwa kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali jekk tirriżulta mhux kumpens għal xi allegati danni ċivili (ara* ***Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et*** *(fn. 1 Rikors Numru 9/2017 JZM) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2019).*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżuri msemmija fil-liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

10. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u*

sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

11. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-ħtieġa illi l-enfitewta jiġi protett u li jiġi stabbilit bilanċ fir-relazzjoni tiegħu mas-sid f'sitwazzjoni fejn is-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;*

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

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

    Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lil persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

14. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-kirja l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob*

dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

15. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħda tiġi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat u spejjeż biex tiġi żviluppata proprjetà residenzjali ma' valuri kurrenti;*

16. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *(fn. 2 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) irrikonoxxiet li, "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"</u>*(fn. 3 Enfasi tal-esponent);*

17. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

18. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

19. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrent jista' jdaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;*

20. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' proporzjonalità tant illi llum il-ġurnata kif diġà aċċenat aktar 'il fuq, ir-rikorrent għandu l-possibilità illi jibda jirċievi kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilità ukoll illi r-rikorrent jitlob illi jiġu*

stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilità illi r-rikorrent jitlob illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja.

21. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija l-ilmenti tar-rikorrent mhumiex mistħoqqa;*

22. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet u ma kinitx ħadet in konsiderazzjoni l-fatt l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġie promulgat wara l-għoti ta' tali sentenzi. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju 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" *(fn. 4 Amato Gauci vs Malta paragrafu 55);*

23. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

24. *Illi mingħajr preġudizzju jekk fi kwalunkwe każ din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tillikwida kumpens, il-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni meta tiġi biex tillikwida l-kumpens l-emenda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018;*

25. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Thomas Cummings (K.I. 562843M)** li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Settembru, 2019, fejn eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament l-irritwalità ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali stante li preżentement ġiet introdotta azzjoni ordinarja* ai termini *tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tagħha hemm ir-rimedju ta' żieda fil-kera li hija stabbilita bħala kumpens għal dak li r-rikorrenti jista' jingħad li tilef.*

2. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti umilment jissottometti li l-imsemmija rikorrenti ossia l-aventi kawża tagħhom kienu aċċettaw l-operat tal-liġi in kwistjoni tant li fit-trasformazzjoni tat-titolu legali minn dak ta' ċens huma kienu rċevew il-kera tal-post imsemmi mingħand l-esponenti mingħajr ebda forma ta' protesta jew riserva legali. Konsegwentement ma huwiex operabbli l-kunċett ta' esproprju ta' proprjetà li qiegħed jiġi invokat min-naħa l-oħra u għalhekk proprju f'dan ma hemmx ksur ta' ebda dritt naxxenti mill-Kostituzzjoni. Mhux biss imma hemm ulterjorment il-punt li l-konċessjoni ngħatat fl-1989 u ċioe meta l-emendi tal-1979 kienu diġà fis-seħħ. Dan ifisser li min qiegħed jikkonċedi kien qiegħed iwettaq dan taħt l-għarfien li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika din kienet ser tiġi trasformata f'kirja.*

3. *Illi fit-tieni lok l-esponenti jissottometti li stante li l-imsemmija rikorrenti kif huma stess jiddikjaraw li kellhom mit-12 ta' April, 2013 sabiex jipproċedu bl-odjerni proċeduri dan ifisser li l-azzjoni odjerna hija preskritta.*

4. *Illi fit-tielet lok l-esponenti jissottometti ulterjorment li huwa segwa l-liġi meta baqa' jgħix bit-titolu ta' kera li ġie stabbilit konsegwentement bl-oneri li dik il-liġi timponi fuq l-inkwilin u għalhekk fl-eventwalità li jintlaqgħu t-talbiet kif esposti fir-rikors promutur dan qiegħed jiġi sottomess jista' jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti biex jgħix kif stabbilit fis-subartikolu (ċ) tal-artikolu 32 u ċioe r-rispett għall-ħajja privata u familjari tiegħu.*

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

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Novembru, 2020 fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-kuntratt tat-12 ta’ April, 1989, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[2], li permezz tiegħu George Debattista, missier ir-rikorrent, ikkonċeda l-appartament numru 1, Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida (minn issa ’l quddiem “il-fond”) lil Thomas Cummings, b’ċens temporanju ta’ mitejn u ħamsin Lira Maltin (LM250) fis-sena, li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem, b’effett mill-21 ta’ April, 1989, u bil-patt li sakemm Cummings jew l-eredi tiegħu jibqgħu joqogħdu f’dan il-fond, dawn iħallsu biss LM190 fis-sena. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat għal żmien erbgħa u għoxrin sena u ħdax-il xahar, li bdew jiddekorru fil-21 ta’ April, 1989.

5. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Paul Debattista**[3] xehed li fis-sena 2003 huwa wiret in-nuda proprjetà tal-fond, wara li ġiet nieqsa ommu. Qal li ommu wirtet is-sehem ta’ missieru minn din il-proprjetà fl-1997, u ħuh Anthony Debattista, li ġie nieqes fl-2019, kien wiret l-użufrutt ta’ dan il-fond. Ix-xhud spjega li l-ġenituri tiegħu kienu xtraw il-fond fl-1959 meta kienu xtraw il-blokka sħiħa tal-appartamenti, u fl-1989 l-ġenituri tiegħu kienu kkonċedew il-fond b’titolu ta’ ċens temporanju lil Thomas Cummings. Ir-rikorrent qal li minn meta mietet ommu fl-2003 sa meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja, huwa dejjem onora l-obbligazzjonijiet li kienu kkuntrattaw il-ġenituri tiegħu, inkluż il-kuntratt mal-intimat Cummings. Qal li meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, hu sar jaf li l-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet konvertita f’kirja, u dan mingħajr ma kien hemm il-bżonn tal-kunsens tas-sidien. Qal li l-intimat Cummings għadu jgħix fil-proprjetà

[2] *A fol.* 6 tal-proċess.
[3] *A fol.* 23 tal-proċess.

inkwistjoni. Ir-rikorrent kompla jgħid li qabel l-emendi tal-2018, huwa ma kellu l-ebda rimedju legali sabiex iżid il-kera jew sabiex jieħu l-proprjetà tiegħu lura. Ir-rikorrent qal li anki li kieku din il-liġi kienet teżisti, din xorta ma kienet toffrilu l-ebda konfort, għaliex bl-emendi li ddaħħlu fis-seħħ, il-kera tista' togħla biss sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-proprjetà fis-suq, u s-sid jista' jirriprendi lura l-pussess tal-proprjetà wara li jseħħu għad ta' kundizzjonijiet u wara diversi snin ta' litigazzjoni. Ir-rikorrent qal li l-liġi applikabbli mhijiex ġusta għaliex u wara li tiżen id-drittijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-lum kerrej, mhijiex proporzjonali, jew għallinqas ir-rimedji offruti żgur li mhumiex. Qal li tul is-snin huwa tilef ħafna flus, partikolarment għaliex ma kienx liberu li jikri l-fond fis-suq tal-proprjetà. Ir-rikorrent qal ukoll li minn meta ġie nieqes ħuh Anthony, huwa ma bbenefika bl-ebda mod minn dan il-fond u ma rċieva l-ebda kera mingħand l-intimat.

6. Ir-rikorrent ippreżenta kopja ta' estratti mir-Reġistru Elettorali ta' diversi snin, bħala prova li l-intimat Cummings kien u għadu jgħix fil-fond.

7. Ħu r-rikorrent, **George Debattista**, fl-*affidavit* tiegħu[4] qal li huwa u ħutu kienu wirtu l-proprjetajiet fi Triq is-Serrar, l-Imsida mingħand il-ġenituri tagħhom. Qal illi l-ġenituri tagħhom fl-1959 kienu xtraw il-blokka sħiħa ta' St. Mary Flats, Sawmill Street, l-Imsida. Qal li meta hu u ħutu wirtu dawn il-proprjetajiet mingħand il-ġenituri, huma kellhom jonoraw l-obbligazzjonijiet u kollha li kien hemm fuqhom, inkluż iċ-ċnus temporanji li kien hemm. Qal li mal-iskadenza ta' dawn iċ-ċnus temporanji, huma saru jafu li dawn kienu ġew ikkonvertiti f'kirjiet. Ix-xhud qal li dawn il-kirjiet ma ngħatawx bil-kunsens tas-sidien, u għalhekk huma qegħdin f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jużaw il-

[4] *A fol.* 46 tal-proċess.

proprjetà tagħhom kif jixtiequ huma. Qal ukoll li huma ma ngħataw l-ebda kumpens xieraq għat-telf li sofrew tul is-snin.

8. **Maria Dolores sive Doreen Zarb**, oħt ir-rikorrent, fl-*affidavit* tagħha[5] kkonfermat dak li qal ħuha George Debattista fix-xhieda tiegħu.

9. **In-Nutar Gareth Micallef**[6], xehed li huwa kien ingħata l-inkarigu mir-rikorrent biex jagħmel ir-riċerki dwar il-fond. Qal li mir-riċerki li għamel, irriżultalu li l-fond kien ġiet akkwistat minn missier ir-rikorrent fl-1959, u fl-1972 il-fond ingħata għall-ewwel darba b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Ix-xhud ippreżenta kopja tar-riċerki li għamel f'isem George Debattista, bħala prova tat-titolu li għandu r-rikorrent fuq il-fond.[7]

10. L-intimat **Thomas Cummings** fix-xhieda tiegħu[8] qal li huwa ilu jgħix fil-fond għal madwar ħamsin sena, u matul dan iż-żmien huwa għamel diversi tibdil strutturali fil-fond, fosthom tibdil ta' madum, aperturi, kmamar tal-banju, u xogħol fuq twieqi. Qal li huwa dejjem ħallas dak li kien dovut minnu, għajr għall-aħħar kirja li ġiet iddepożitata taħt l-awtorità tal-Qorti.

11. Waqt l-udjenza tal-21 ta' Ottubru, 2019, il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex tħejji rapport dwar il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2013 sa Awwissu 2019. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju żammet aċċess fil-fond fit-13 ta' Jannar, 2020, u ppreżentat ir-rapport tagħha fit-12 ta' Frar, 2020.[9] Il-Perit Marie Louise Caruana Galea kkonstatat li l-*finishes* fil-fond inkwistjoni huma qodma u mhux skont l-i*standards* tal-lum, iżda għadhom jaqdu l-funzjoni tagħhom. Spjegat

---

[5] *A fol.* 47 tal-proċess.
[6] *A fol.* 53 tal-proċess.
[7] *A fol.* 55 *et seq.* tal-proċess.
[8] *A fol.* 228 tal-proċess.
[9] *A fol.* 236 tal-proċess.

ukoll li minkejja li l-fond huwa wieħed antik, dan huwa spazjuż u f'żona mfittxija minħabba li qiegħed viċin ix-Xatt tal-Imsida u l-Università ta' Malta. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju tat ir-rati lokatizji għal kull sena fir-rigward ta' dan il-fond, u stabbiliet li fl-2013 dan seta' jinkera bir-rata ta' €4,680 fis-sena, fl-2014 bir-rata ta' €5,029 fis-sena, fl-2015 bir-rata ta' €5,412 fis-sena, fl-2016 bir-rata ta' €5,985 fis-sena, fl-2017 bir-rata ta' €6,767 fis-sena, fl-2018 bir-rata ta' €8,100 fis-sena u fl-2019 bir-rata ta' €9,000 fis-sena. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea spjegat li l-fond, li għandu *habitable floorspace area* ta' 116 metri kwadri, għandu valur ta' €200,000 li kieku kellu jinbiegħ fis-suq tal-proprjetà, u l-valur lokatizju attwali tiegħu huwa ta' €9,000 fis-sena. Spjegat li hija kkapitalizzat il-valur ta' din il-proprjetà bl-4.5% għaliex il-fond jinsab f'żona fejn hemm domanda għolja fis-suq tal-kiri għaliex jinsab f'żona ċentrali u viċin entitajiet pubbliċi ewlenin.

12. Il-partijiet għamlu diversi mistoqsijiet għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju[10], li ġew imwieġba minnha bil-miktub. Il-Perit Caruana Galea wieġbet li fl-2017, fl-istess triq inħarġu permessi għall-iżvilupp ta' binjiet b'sitt sulari u 2 *penthouses* fuq art fl-istess triq. Qalet li fil-valutazzjoni tagħha, hija ħadet konsiderazzjoni ta' għadd ta' fatturi, fosthom tan-numru ta' appartamenti li hemm fis-sit, l-istat tal-finituri u l-lokalità. Qalet li hija waslet għall-valur ta' €200,000 li kieku dan il-fond kellu jinbiegħ, billi applikat il-metodu komparattiv u wara li għamlet riferiment għal avviżi li dehru fil-gazzetta '*The Sunday Times*'. Għad-domandi in eskussjoni li sarulha mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-valutazzjoni li saret minnha hija għall-istat tal-fond kif inhu, mingħajr ebda miljorament.

[10] *A fol.* 256 u 259 tal-proċess.

Qalet ukoll li hija injorat il-fatt li fl-istess blokka hemm l-appartamenti ta' ħut ir-rikorrent, u li għalhekk dawn jistgħu jiġu konvertiti f'*unit* wieħed.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

13. Ir-rikorrent istitwixxa dawn il-proċeduri għaliex meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni fil-11 ta' Marzu, 2014, l-intimat Cummings kellu jedd jibqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera, għaliex kien ċittadin Malti u kien qiegħed jagħmel użu minn dan il-fond bħala residenza tiegħu. Il-kera li beda jħallas l-intimat wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, kienet regolata *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u l-intimat Cummings ingħata d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond bis-saħħa tal-operazzjoni tal-liġi, avolja ma kienx hemm il-kunsens tas-sidien għal din il-kirja. Ir-rikorrent ilmenta wkoll għaliex il-kera li kien qiegħed iħallas l-intimat ma kinitx tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Ir-rikorrent istitwixxa dawn il-proċeduri għaliex fil-fehma tiegħu r-relazzjoni ta' inkwilinat imposta fuqu u r-rata ta' kera li ntrabat biha mingħajr mhuwa xtaq, huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà. Ir-rikorrent qal li permezz ta' dawn il-proċeduri huwa qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà, u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem "il-Kostituzzjoni"] u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem "il-Kovenzjoni Ewropea"]. Ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tiddikjara wkoll li l-liġi relattiva kkawżatlu danni, u għaldaqstant talab lil din il-Qorti tillikwida dawn id-danni u tikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-istess.

14. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Il-Qorti tqis li tali prova nġiebet kemm permezz tar-riċerki li saru f'isem missier ir-rikorrent, kif ukoll permezz ta' dak li rriżulta mix-xhieda tar-rikorrent u ħutu. Jirriżulta wkoll min-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, li dan ukoll huwa sodisfatt bil-provi miġjuba mir-rikorrent rigward it-titolu tar-rikorrent fuq il-fond, u għalhekk il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni, għaliex m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrent verament huwa s-sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Barra minn hekk, f'dawn it-tip ta' kawżi, ir-rikorrenti mhumiex rikjesti jipproduċu prova ta' titolu assolut jew oriġinali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**[11]:

> "Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (**Ian Peter Ellis et *vs.* Avukat Ġenerali et,** Kost. 27.03.2015). Huwa biżżejjed għall-finijiet ta' dan l-artikolu li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor.
>
> Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

15. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Att XXIII tal-1979 daħal fis-seħħ qabel iż-żmien meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja bejn il-partijiet, u għalhekk il-ġenituri tar-rikorrent kellhom għarfien tar-reġim legali li kien jirregola din is-sitwazzjoni. Żied jgħid ukoll li ladarba l-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fil-11 ta' Marzu, 2014, kwalunkwe ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent beda wara l-11 ta'

[11] 07.02.2017.

Marzu, 2014. L-intimat Avukat tal-Istat qal li r-rikorrent issa għandu l-possibilità li jirċievi kera li tkun sa 2% tal-valur liberu u frank tal-proprjetà fis-suq miftuħ, u jista' wkoll jinnegozja kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw il-kera tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat saħaq li t-talbiet tar-rikorrent m'għandhomx jiġu milqugħa u f'dan il-każ m'hemmx lok għal-likwidazzjoni tad-danni jew xi forma ta' kumpens ieħor. L-Avukat tal-Istat qal ukoll li l-kumpens f'każ ta' ksur tad-drittijiet fundamentali huwa differenti mill-ħlas ta' kumpens għal danni ċivili, u f'dan il-każ l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għaliex dan mhux każ fejn il-proprjetà ttieħdet mingħand is-sid, iżda s-sitwazzjoni odjerna hija biss waħda fejn l-Istat, permezz ta' intervent leġiżlattiv, fittex li jirregola l-użu tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Istat għandu jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, u f'dan il-każ kien hemm il-ħtieġa li jiddaħħlu tali liġijiet sabiex is-sitwazzjoni tal-enfitewta tiġi regolarizzata. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata bl-Att X tal-2009, u l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 fissret tisħiħ tal-proporzjonalità bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. L-intimat Avukat tal-Istat qal li f'każ li din il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun sufficjenti, u m'għandhom jiġu likwidati l-ebda danni favur tiegħu.

16. L-intimat Thomas Cummings eċċepixxa li dawn il-proċeduri huma irritwali għaliex ir-rikorrent issa għandu għad-dispożizzjoni tiegħu l-azzjoni ordinarja quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, introdotta permezz tal-Att XXVII tal-2018. L-intimat Thomas Cummings eċċepixxa wkoll li f'dan il-każ, ir-rikorrent aċċetta l-operat tal-liġi, u rċieva l-kera tal-fond mingħajr ebda riserva. Qal ukoll li l-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat fl-1989,

meta l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIII tal-1979 kienu ilhom għaxar snin fis-seħħ, u għalhekk is-sidien kienu jafu li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, l-enfitewta kien ser jingħata l-istatus ta' inkwilin. L-intimat Cummings eċċepixxa wkoll il-preskrizzjoni tal-azzjoni tar-rikorrent, għaliex qal li dan kien ilu jaf li t-titolu tiegħu kien ser jiġi kkonvertit f'wieħed ta' kera mit-12 ta' Marzu, 2014, għalkemm l-intimat naqas milli jgħid liema artikolu tal-liġi tal-preskrizzjoni japplika għas-sitwazzjoni odjerna. L-intimat Thomas Cummings qal li huwa dejjem mexa mad-dispożizzjonijiet tal-liġi.

17. Qabel tgħaddi biex tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti, il-Qorti sejra tippronunzja ruħha dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-intimat Thomas Cummings, liema eċċezzjoni fil-fehma ta' din il-Qorti hija waħda frivola u vessatorja. Il-Qorti tirrileva li lmenti ta' indoli kostituzzjonali ma jistgħux jintlaqtu bil-preskrizzjoni, u f'dan il-każ l-inattività tar-rikorrent għal numru ta' snin tista' tintuża kontra tiegħu biss meta l-Qorti tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu, f'każ li jiġi deċiż li dan il-kumpens huwa dovut. Barra minn hekk din il-Qorti tirrileva wkoll li l-intimat Thomas Cummings naqas milli jispeċifika taħt liema artikolu tal-liġi huwa qiegħed jibbaża din l-eċċezzjoni tiegħu. Il-Qrati tagħna minn dejjem kienu konsistenti fl-insistenza tagħhom li min jeċċepixxi l-preskrizzjoni għandu jippreċiża l-artikolu tal-liġi li fuqu qiegħed jibbaża l-eċċezzjoni tiegħu, u m'għandhiex tkun il-Qorti li tagħmel it-tiftix dwar dan. Fi kwalunkwe każ, ilment ta' indoli kostituzzjonali ma jistax jiġi estint b'dan il-mod, u għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

18. Il-Qorti sejra tibda tistħarreġ l-ilment tar-rikorrenti billi tikkunsidra l-applikabilità o meno tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, in vista ta' dak li qiegħed jiġi eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat, li

hawnhekk m'għandekx it-teħid forzuż tal-proprjetà, iżda l-kontroll tal-użu tagħha. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġiżla b'mod li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà mill-privat, sabiex jirregolarizza ċerti sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

19. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

20. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[12]:

> "Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li

[12] 24.06.2016.

f'dan il-każ *non si tratta* sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

21. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

22. F'sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[13], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll intqal:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case, "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*" fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

23. Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'l quddiem "Il-Qorti Ewropea") fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[14], il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

---

[13] 07.04.2005.

[14] 30.07.2015.

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

24. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti kompliet tagħmel dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

[15] *Supra.*

> Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

25. Fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et *vs.* Miriam Pace et**[16], il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti hija tal-fehma illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi meta nkera l-post, anke jekk kien diġà fis-seħħ il-Kap. 69, b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tinftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kien realtà fil-pajjiż li jibqa' jippersisti anke sa żminijiet riċenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

Fid-deċiżjoni tal-ECHR fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta,** kien rimarkat illi:-

> "*...at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation of property prices in the decades to come ..."(para. 50).*

...

Bl-emendi l-aktar riċenti ġara li filwaqt li l-inkwilini ngħataw protezzjoni ma ġarax l-istess lis-sidien li kellhom joqogħdu għal dak li kienet tipprovdi l-liġi għaliex il-leġislatur naqas milli joffrilhom rimedju adegwat skont il-liġi ordinarja sabiex joġġezzjonaw b'mod effettiv għar-restrizzjonijiet fuq il-kundizzjonijiet lokatizji. L-unika triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali (ara s-sentenza li tat din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Mejju 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et *vs* l-Onorevoli Prim Ministru et**).

---

[16] P.A., 27.02.2020.

Tajjeb jingħad li a tenur tal-Art. 14 tal-Kap. 69, is-sid illi "jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri", għandu jsegwi l-proċedura stabbilita fl-Ordinanza, u jindika l-kundizzjonijiet il-ġodda qabel l-iskadenza tal-kirja. L-inkwilin għandu l-jedd illi jagħmel l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera."

26. Il-Qorti kompliet tispjega r-raġunijiet għalfejn is-sidien sfaw imqegħdin f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ meta mqabbla ma' dik tal-inkwilini:

"Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda *ope legis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett *a suo malgrado* li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma kinitx tipprovdi għal kundizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Jirriżulta li l-leġislazzjoni attwali tolqot lir-rikorrenti bi proporzjon evidenti u sfavorevoli għalihom. Mhuwiex in diskussjoni l-jedd tal-Istat li jikkontrolla b'leġislazzjoni l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qegħdin jinżammu bilanċ u proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u ta' dak privat. Il-kwistjoni għandha tibqa' inkwadrata madwar il-fatt li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti qed ikun hemm ksur tal-art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni. Fil-każ tar-rikorrenti huwa ppruvat sproporzjon qawwi kontra tagħhom fir-ritorn li jista' jkollhom li kieku t-tgawdija tal-proprjetà kellha titħalla tilħaq il-milja tagħha.

Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1931 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali fil-pajjiż. Il-Qorti tosserva illi waqt illi bl-Att XXXI tal-1995 il-leġislatur intervjena favur il-liberalizzazzjoni tal-kera, għażel illi jillimita dan għal dawk il-kirjiet li bdew wara l-1 ta' Ġunju, 1995, bil-konsegwenza illi kollox baqa' kif kien għal dawk il-kirjiet (bħal din tal-lum) li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu introdotti għall-Kap. 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa' jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa' kostrett joqgħod għal *quantum* ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu leżjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art. 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Anthony Aquilina *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat illi: *"the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position."*

Fil-każ ta' **Zammit and Attard Cassar *vs* Malta**, l-ECHR irrimarkat:

> *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

Fil-każ ta' **Ian Peter Ellis *vs* Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi:

> "Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jirriprendu pussess tal-fond tagħhom."

Fil-każ tal-lum jirriżulta ppruvat li l-kera perċepita mir-rikorrenti, a bażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat li l-isproporzjon li ma jridx l-Art. 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid."

27. Fuq l-iskorta ta' dawn l-insenjamenti u ta' oħrajn simili għalihom, il-Qorti hija tal-fehma li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrent jibqa' jsofri minn kontrolli fir-rigward tal-introjtu li bħala sid jista' jirċievi mill-kiri tal-fond, anki fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammonta għal leżjoni tad-dritt ta' protezzjoni tal-proprjetà privata. Il-Qorti tirrileva li t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, taw dritt ta' lokazzjoni lill-intimat Cummings, u għamlu remota u inċerta l-possibilità li s-sid tal-fond jirriprendi pussess tal-fond tiegħu. It-tħaddim ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi fisser ukoll li għal diversi snin, ir-rikorrent kien mistenni li jġorr waħdu l-piż ta' miżuri soċjali b'din il-proprjetà, mingħajr ma ngħata xi forma ta' għajnuna finanzjarja mill-Istat biex jagħmel dan. L-Istat ħa ħsieb jilleġiżla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż

bl-introduzzjoni ta' dispożizzjonijiet fil-liġi bħalma huwa l-artikolu 12 tal-Kap. 158, sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimat Cummings ikun protett fid-dar li huwa qies bħala r-residenza ordinarja tiegħu għal dawn l-aħħar ħamsin sena. Madanakollu l-Istat naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sid, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

28. Anki l-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta (47045/06)**, fejn qalet illi:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."*

29. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Kif saħqet din il-Qorti drabi oħra, lanqas l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma jagħtu rimedju adegwat lir-rikorrenti, u dan għaliex il-leġiżlatur xorta waħda ħoloq sistema fejn l-awment fil-kera huwa *capped* skont ir-rata tal-inflazzjoni, u s-sid tal-proprjetà m'għandux il-libertà li jitlob kera kemm jixtieq.

30. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 fissret it-tisħiħ tal-proporzjonalità bejn il-jeddijiet tar-rikorrent *qua* sid u dawk tal-intimat *qua* inkwilin. Eċċezzjoni simili ġiet sollevata mill-intimat Cummings li eċċepixxa l-irritwalità ta' dawn il-proċeduri minħabba l-introduzzjoni tal-azzjoni ordinarja *ai termini* tal-Kap. 158. Il-Qorti tqis li lanqas din l-eċċezzjoni m'għandha tiġi milqugħha, għaliex il-lanjanza odjerna ġiet issollevata mir-rikorrent minħabba f'sitwazzjoni li huwa sab ruħu fiha qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan l-artikolu tal-liġi mhuwa tal-ebda rilevanza għall-proċeduri odjerni għaliex ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent sab ruħu fiha fl-2014 sal-2018.

31. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Att XXIII tal-1979 daħal fis-seħħ għaxar snin qabel ingħatat il-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-21 ta' April, 1989, u għalhekk l-aventi kawża tar-rikorrent kellhom għarfien tar-reġim legali li kien ser jirregola s-sitwazzjoni ladarba tiġi fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni. Kif intqal drabi oħra minn dawn il-Qrati, missier ir-rikorrent ma tantx kellu għażla f'dak li seta' jagħmel bil-proprjetà tiegħu fiż-żmien meta dan ikkonċediha lill-intimat Cummings. Minkejja li jirriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika ngħatat fl-1989 għal ftit anqas minn ħamsa u għoxrin sena, Cummings innifsu xehed li huwa ilu jgħix fil-fond għal aktar minn ħamsin sena. Barra minn hekk, fl-1989, missier ir-rikorrent ma setax kellu għarfien tal-mod kif il-kirjiet residenzjali ser jogħlew maż-żmien, u jekk kienx ser jirriżulta sproporzjon sostanzjali bejn dak li kien qiegħed attwalment idaħħal mill-kirja regolata mil-liġi li qiegħda tiġi kkontestata b'dawn il-proċeduri, u dak li seta' jipperċepixxi fis-suq liberu tal-proprjetà. Il-Qorti tqis li hawnhekk ikun opportun li tfakkar li s-suq tal-kera ġie liberalizzat fis-sena 1995, u għaldaqstant fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni

enfitewtika temporanja inkwistjoni, missier ir-rikorrent ftit kellu għażliet rigward x'seta' jagħmel bil-fond.

<u>Il-ħlas ta' kumpens</u>

32. Il-Qorti, apparti li tippronunzja ruħha dwar il-fondatezza o meno tal-lanjanzi mqajma mir-rikorrent, trid ukoll tipprovdilu rimedju xieraq għal dak li huwa kumpens, ladarba tkun tagħtu raġun fil-mertu. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-*quantum*. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

33. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> "... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi

[17] 29.04.2016.
[18] 27.06.2019.

> huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

34. Fil-każ odjern il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fir-rapport tagħha waslet għall-konklużjoni li l-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà jisboq bil-bosta l-kera li tħallset mill-intimat Cummings bejn id-data meta skada iċ-ċens temporanju fil-11 ta' Marzu, 2014, sal-lum, u għalhekk jirriżulta li r-rikorrent tilef ammont sostanzjali f'kirjiet li seta' jdaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

35. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali irrilevat illi,

> "... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

36. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnu minn dakinhar li ġiet fi tmiemha il-konċessjoni enfitewtika, jiġifieri bejn l-2014 u s-sena 2018. Jirriżulta li l-intimat Cummings kien iħallas kera li ma teċċedix €1,164 fis-sena, u dan minkejja li l-kera fis-suq għas-sena 2014 fir-rigward ta' dan il-fond kienet teċċedi €5,000 fis-sena. Il-kera li r-rikorrent kien mistenni li jdaħħal minn dan il-fond f'każ li dan jinkera fis-suq miftuħ, kienet mistennija tiżdied kull sena, u sal-2018 il-kera annwali li r-rikorrent kien mistenni li jdaħħal fuq dan il-fond kienet teċċedi t-€8,000 fis-sena.

[19] 30.09.2016.

37. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm għadd ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kien ikun ta' aktar minn €32,000, meta fir-realtà r-rikorrent irċieva ammont ta' kera li huwa ferm inqas minn dan l-ammont, madwar €6,000 b'kollox. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġiżlattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet tiġi rranġata.

38. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ kumpens fl-ammont ta' tmint elef Euro (€8,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji huwa suffiċjenti fir-rigward tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat bħala rappreżentant tal-Istat Malti.

39. Finalment il-Qorti sejra tagħmel riferiment għat-tieni talba tar-rikorrent, fejn talab li din il-Qorti tiddikjara l-liġi viġenti nulla u mingħajr effett. Il-Qorti hawn sejra tagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Michael Angelo Briffa *vs.* Nadia Merten**[20]:

> "... illi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jgħid ċar illi "jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, ... il-liġi l-oħra għandha safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett." Il-Qorti għalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax tħalli illi, bis-

[20] 24.04.2015.

> saħħa tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverżjoni taċ-ċens għax jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni (ara **Cedric Mifsud et noe *vs.* Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri,** Kost. 31 ta' Jannar, 2014). Ir-rimedju jista' jkun biss illi l-Qorti taqta' l-kawża bħallikieku l-art. 12(4) ma għandu ebda effett, jiġifieri billi ma tħallix li sseħħ il-konverżjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa' bla titolu."

F'kawżi simili għal dik odjerna, il-Qorti spiss twissi lill-intimat li ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-liġi impunjata sabiex ikompli jirrisjedi fil-fond li jkun. F'kawża b'mertu identiku għal dak odjern, fl-ismijiet **George Debattista *vs* l-Avukat tal-Istat et**[21], din il-Qorti diversament preseduta, spjegat li l-liġi li kienet qiegħda tiġi impunjata permezz ta' dik il-kawża ġiet emendata permezz tal-Att XXVII tal-2018, u d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Il-Qorti qieset ukoll li dak l-artikolu tal-liġi ma jiffurmax parti mill-mertu ta' din l-azzjoni, u għalhekk ikkonkludiet li talba bħal din tar-rikorrent odjern m'għandhiex tiġi milqugħa.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Cummings;**
2) **Tiddikjara li l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

[21] 25.02.2021.

3) Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrent;

4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-liġi viġenti kkreat danni lir-rikorrent u tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju dovut lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat fis-somma ta' tmint elef Euro (€8,000).

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-*Ispeaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur