QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 23 ta' Gunju, 2021

Rikors Guramentat Nru: 135/2018 AF

Helen Camilleri

Mary Anne Camilleri

u

Carmelo Camilleri

f'isimhom proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetà J & C Properties Limited

vs

Avukat Generali

Joseph Scicluna u martu Mary Scicluna

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Helen Camilleri, Mary Anne Camilleri u Carmelo Camilleri f'isimhom proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjetà J & C Properties Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

B'kuntratt ta' koncessjoni subenfitewtika temporanja tal-24 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument A***, ir-rikorrenti flimkien mal-mejta ommhom Catherine armla minn Joseph Camilleri kienu ikkoncedew b'titolu ta' koncessjoni subenfitewtika temporanja ghal 21 sena b'effett mit-18 ta' Ottubru 1992 lill-intimat Joseph Scicluna il-fond ossia mezzanin numru 849, St. Joseph High Road, Hamrun, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm110 dekorribbli mit-18 ta' Ottubru 1992 u pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

B'kuntratt tat-30 ta' Gunju 1982 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion ***"Dokument B"*** hawn anness is-socjetà J&C Properties Limited akkwistat il-proprjetà in kwistjoni okkupata mill-intimati Scicluna.

Din is-subkoncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fis-17 ta' Ottubru 2013 izda l-intimati Scicluna peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom isiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

Ghalhekk fis-17 ta' Ottubru 2013 il-koncessjoni subenfitewtika surreferita skadiet u a tenur tal-Artikolu 12 (2) (b)(i) l-intimati Scicluna baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal €442.23 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem mit-18 ta' Ottubru 2013 sas-17 ta' Ottubru 2016 meta rega' ghola ghal €451.36c u jkompli joghla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 biex b'hekk il-kera llum ghandha tkun €451.36c u terga toghla fis-17 ta' Ottubru 2019.

Dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"*Dokument C*"** hawn anness.

Effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument B surreferit huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-*fair rent* u ghalhekk il-konsulent legali tar-rikorrenti u l-mejta mama' taghhom kien ta parir sabiex il-fond *de quo* jinghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimat Joseph Scicluna biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

Kieku r-rikorrenti krew il-fond lill-intimat Attard flok ma tawh b'cens, kien japplika l-fair rent li ma kien *fair rent* xejn stante li l-kumpens li l-atturi setghu jircievu bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

L-atturi u l-antekawza minnhom riedu tipprotegi l-proprjetà taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni.

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

Ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A surreferit.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn r-rikorrenti u l-intimat

Scicluna, liema kuntratt minkejja li sar wara d-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 effettivament kien Hobson's choice u l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

Fil-fatt, il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fis-17 ta' Ottubru 2013 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Il-valur tal-proprjetà in kwistjoni skond stima tal-Perit Joseph Cassar tas-17 ta' Dicembru 2018 hawn anness u mmarkat "***Dokument D***" ghandha valur ta' €250,000.

Minhabba l-impossibilità tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qieghed jilledu d-drittijiet taghhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Huwa ghalhekk is-socjetà rikorrenti giet pprivata mill-proprjetà taghha stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and **Saliba vs. Malta**, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs. Malta** – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

Fic-cirkostanzi, meta r-rikorrenti u l-mejta ommhom ftiehem fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien ser jkompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjetà splodew 'l fuq, juzurpalha d-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalità.

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

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

Ghalhekk is-socjetà rikorrenti hija intitolata ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjetà taghha minn meta hija ma setghetx tiehu lura l-proprjetà taghha minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mid-29 ta' Mejju 2007 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, *unpublished;* Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20,* deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

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

Ir-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018**), stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioè tal-fond 849, Saint Joseph High Road, Hamrun, minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

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

Kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet *Franco Buttigieg and others vs Malta*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti.

Il-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2017.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt

ta' rilokazzjoni lill-intimati Scicluna u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom .

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha ossia 849, St. Joseph High Road, Hamrun, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-18 ta' Dicembru 2018 (4504/2018) li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala "Dokument E" u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-ewwel u qabel kollox, <u>ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw il-kawża</u> jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat *ai termini* tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta <u>jew</u> *ai termini* tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta huma saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel.

L-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li: a) il-kumpannija J&C Properties Limited akkwistat il-proprjetà in kwistjoni b'kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1982 u kienet konxja tal-fatt li din il-proprjetà qegħda b'ċens; b) ir-rikorrenti l-oħra jew l-antekawża tagħhom da parte tagħhom ikkonċedew din il-proprjetà b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal perijodu ta' 21 sena b'effett mit-18 ta' Ottubru 1992. Dan juri li l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw kienet ilha li daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda għażlu li jidħlu għall-imsemmija kuntratti. Kwindi ma ġie mpost xejn fuq ir-rikorrenti.[1]

Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-

---

[1] Ara f'dan is-sens: Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fid-19 ta' Jannar 2010, Qorti Kostituzzjonali; Franco Buttigieg et vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-6 ta' Frar 2015, Qorti Kostituzzjonali.

ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud.

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 għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12(2) jew bl-iżgumbrament tal-familja Scicluna. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

Fil-każ odjern, 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 ċioè mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

Jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – *inter partes*.

Peress li r-rikorrenti qed jillimitaw din il-kawża għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017, ir-rapport tal-perit għandu jirrifletti l-valur tal-proprjetà proprju sa dik id-data.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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 ir-risposta tal-intimati konjuġi Scicluna li permezz tagħha eċċepew illi:

Fl-ewwel lok u fuq bażi preliminari, l-irritwalità tal-proċeduri odjerni in kwantu jidher illi l-proċedura adoperata mir-rikorrenti hi dik ai termini tal-artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux dik taħt l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre l-irritwalità tal-proceduri odjerni in kwantu r-rikorrenti jitolbu, fl-ewwel talba mressqa minnhom, lil din l-Onroabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-artikolu 12 u partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 jaghti dritt ghal lokazzjoni lill-intimati u dan billi ma huwiex il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti li taghmel tali accertament skond l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4 ta' Kapitolu 319, izda huwa fil-kompetenza tal-Onorabbli Qorti Civili Prim'Awla fil-gurisdizzjoni civili taghha.

Minghajr pregudizzju, din l-Onroabbli Qorti ghandha tiddeklina li tezercita l-gurisdizzjoni taghha u dan ai termini tal-proviso ghall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso ghall-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319, billi r-rikorrenti kellhom rimedju effettiv sabiex jindirizzaw il-lanjanza taghhom ghal kumpens u dan ai termini tal-Att X tal-2009 u sussegwentement ai termini tal-Att XXVII of 2018. Kif jidher mill-premessi pprezentati mir-rikorrenti huma stess jaccettaw li l-Att X tal-2009 japplika ghalihom, liema Att jaghti lir-rikorrenti drittijiet anke dwar il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-valur tal-kera fil-konfront tal-intimati, u llum ghandhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera proceduri kontra l-intimati sabiex jigi stabbilit il-valur lokatizju.

Subordinament u mingħajr preġudizzju, l-azzjoni odjerna hija legalment insostenibbli wkoll, stante illi ma ġewx eżawriti da parte tar-rikorrenti *proprio et nomine* dawk ir-rimedji kollha akkordati bil-liġi lilhom f'dan ir-rigward, fejn in fatti, l-istess

rikorrenti qiegħdin jirrikonoxxu u jagħmlu użu minn tali rimedji, b'mod partikolari r-rimedju prospettat fl-artikolu 12B tal-Kap 158, permezz tar-rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Helen Camilleri proprio et nomine et. vs. Joseph Scicluna et.* (229/2018 JD)** appuntat għas-smigħ l-14 ta' Marzu 2019, fejn l-istess rikorrenti qiegħdin jitolbu illi tiġi determinata kera xierqa u ġusta fir-rigward tal-Fond, kif ukoll talbu sabiex l-esponenti jivvakaw u jiġu ordnati jiżgumbraw l-istess Fond.

Għalhekk stante li r-rikorrenti *proprio et nomine* qed jeżerċitaw rimedju spettanti lilhom skond il-liġi, liema proċeduri skond dan ir-rimedju għadhom jinsabu sub-judice u għalhekk ir-rimedji spettanti lir-rikorrenti għadhom mhux eżawriti, dawn il-proċeduri quddiem din l-Onorabbli Qorti huma fiergħa intempestivi.

Diversi huma s-sentenzi mogħtija minn din il-Qorti fil-qasam kostituzzjonali fejn illi stabbilew is-segwenti prinċipju:

> *"... meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, <u>ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali</u>, <u>u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali</u>..." (enfasi miżjuda) (Rikors nru 25/2001/1 fl-ismijiet **Joseph Camilleri vs. Kummissarju tal-Artijiet** deċ. 1 ta' Lulju 2004)*

Il-Qorti Kostituzzjonali fir-Rikors nru. 36/11/ LSO fl-ismijiet ***Avv. Mark Refalo nomine vs. Direttur tal-Artijiet et.***, qieset illi r-rikorrenti mhux talli kellhu rimedji ordinarji u aċċessibbli, iżda talli kien fil-fatt eżerċitahom, liema proċeduri għal tali rimedju kienu għadhom ma ġewx eżawriti bħal fil-każ in diżamina. Il-Qorti Kostituzzjonali qieset hekk:

> *"...24. Fil-kaz odjern, kif korrettament spjegat mill-intimati fl-aggravju taghhom, jezisti fil-ligi ordinarja rimedju effettiv, adegwat, u accessibbli ghal min, bhar-rikorrenti, ikun irid jikkontesta l-element tal-iskop pubbliku fil-kaz ta'*

espropriju, billi jadixxi lill-Bord sabiex jindirizza l-lanjanza tieghu.

25. Fil-fatt f'dan il-kaz jirrizulta li r-rikorrenti uzaw dan ir-rimedju u ressqu l-ilment taghhom quddiem il-Bord, liema proceduri ghadhom pendent

(...)

28. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz iddiskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti li ma tiddeklinax milli tezercita ssetghat kostituzzjonali taghha u tkompli tisma' l-kaz, hija manifestament erroneja u tirrendi dawn il-proceduri intempestivi.

29. Ghaldaqstant tikkonsidra dan l-aggravju bhala gustifikat u ser tilqghu..."

Mingħajr preġudizzju, r-rikorrenti Helen, Mary Anne u Carmelo lkoll aħwa Camilleri jridu jippruvaw li huma l-eredi tad-defunta Catherine Camilleri (KI 539522M) fejn din tal-aħħar dehret fl-att ta' konċessjoni subenfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde la Rosa datat 24 ta' Novembru 1992 f'isimha propju u bħala prokuratriċi ta' uliedha Marianne, Carmelo, Helen u Joseph ilkoll aħwa Camilleri (anness mar-rikors kostituzzjonali bħala Dok A u hawn aktar il quddiem imsejjaħ '**il-Konċessjoni Subenfitewtika'**) u kif ukoll fl-att ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion datat 30 ta' Ġunju 2018 (anness mar-rikors kostituzzjonali bħala Dok B u hawn aktar il quddiem imsejjaħ '**l-Att ta' Akkwist**') liema atti huma l-bażi fuq xiex ir-rikorrenti proprio et nomine qed jippretendu li għandhom interess f'dawn il-proċeduri.

Kif ukoll u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxu n-nullità tal-proċeduri odjerni minħabba nuqqas tal-integrità tal-ġudizzju u dan stante illi ħu r-rikorrenti Camilleri, u ċioè Joseph Camilleri (KI 843049M), illi deher fl-att tal-Konċessjoni Subenfitewtika u kif ukoll fl-Att tal-Akkwist ma huwiex parti f'din il-kawża.

ALLEGATA LEŻJONI TAL-ARTIKOLU 1 TAL-EWWEL PROTOKOLL TAL-KONVENZJONI U TAL-ARTIKOLU 37 TAL-KOSTITUZZJONI

Fil-mertu u mingħajr ebda preġudizzju għal dak li ġie suespost, ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *proprio et nomine* kif protetti bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (hawn aktar il-quddiem imsejħa '**l-Konvenzjoni**') u bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (hawn aktar il-quddiem imsejħa '**l-Kostituzzjoni**') u dan ghar-ragunijiet segwenti li qeghdin jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin.

Jiġi rilevat illi meta r-rikorrenti *proprio et nomine* ikkonċedew lill-esponenti b'effett mit-18 ta' Ottubru 1992 b'titolu ta' konċessjoni subenfitewsi temporanja tal-fond 849, St Joseph High Road, Ħamrun ('**il-Fond**'), l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-regim legali li minnu jilmentaw illum (specjalment l-ghan socjali wara dak ir-regim) kien diġà fis-seħħ u ghalhekk ir-rikorrenti proprio et nomine kienu ben konsapevoli tal-effetti legali tat-trasferiment tal-Fond u ghalhekk huma konsapevolment ghazlu li jaccettaw dak ir-regim legali, u sahansitra fl-istess regim huma stabbilew dak il-valur ta' cens li huma ghazlu b'dan li ma kienx hemm impozizzjoni ta' obbligi godda fuqhom. Dan ghandu jfisser ukoll illi mid-data tal-koncessjoni sat-tmiem taghha, u cioè mis-sena 1992 sas-sena 2013 kienu r-rikorrenti stess li konsapevoli mil-ligi applikabbli kienu ghazlu li jistabilixxu l-valur tac-cens fl-ammont ta' Lm110 fis-sena. Ir-rikorrenti ghalhekk ma jistghux jippretendu li hemm vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjetà meta kienu huma stess konsapevoli tar-regim legali li ghazlu li jaghtu din il-koncessjoni u li jistabilixxu l-kundizzjonijiet ta' dik il-koncessjoni inkluz il-valur.

Ir-rikorrenti kienu wkoll konsapevoli li sussegwentement ghat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika l-intimati kienu sejrin jibqghu jiddetjenu l-fond b'titolu ta' kera u taht il-kundizzjonijiet indikati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa ghalhekk li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li f'dik is-sena u cioè fis-sena 2013 huma sofrew xi pregudizzju li jammonta ghal vjolazzjoni

tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjetà. Dan billi r-regim legali applikabbli ghar-relazzjoni legali bejn ir-rikorrenti u l-intimati kien wiehed car, preciz u accessibbli, kif ukoll prevedibbli (forseeable). Huwa ghalhekk li l-applikazzjoni tal-ligi in kwistjoni hija skond il-ligi hekk kif mitlub mill-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Lanqas ma tissusisti vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjetà taht l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minhabba l-valur tal-kumpens u dan mhux biss billi filwaqt li kif jigi stabbilit dak il-valur jaqa' fid-diskrezzjoni tal-Istat izda r-rikorrenti illum qeghdin jilmentaw minn regim legali applikabbli ghalihom li huwa ahjar minn dak ir-regim li huma ghazlu li jintrabtu tahtu meta taw il-koncessjoni originali. Dan ghaliex matul iz-zmien l-istat emenda l-kundizzjonijiet ta' dik il-kirja b'tali mod li ghamilhom aktar favorevoli fil-konfront tas-sidien. Ghalhekk illum r-rikorrenti qeghdin jilmentaw minn regim aktar favorevoli ghalihom minn dak li huma ghazlu li japplikaw ghalihom meta taw il-koncessjoni originali. Per ezempju, r-rikorrenti llum ma humiex soggetti ghal kirja perpetwa, ghandhom il-possibilità li digà gawdew minnha li l-kera tkun rivedibbli kull tlett snin u llum qeghdin ukoll igawdu rimedju iehor kif joghlu l-kera.

Ghalhekk fejn bejn is-snin 1992 u 2013 il-valur kien stabbilit mir-rikorrenti, u fejn mis-sena 2013 sa llum huma qeghdin igaawdu regim lokatizju aktar vantaggjuz ghalihom minn dak li huma accettaw fil-koncessjoni originali, u li llum sahansitra huma qeghdin jezercitaw dritt quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jergghu izidu l-kera, dawn ic-cirkustanzi ma jammontawx ghal vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjetà billi juru ezercizzju ta' regim legali aktar favorevoli ghar-rikorrenti minn dak li huma ghazlu li jirregolahom fil-koncessjoni originali, u billi juru diversi awmenti fil-valur lokatizju favur ir-rikorrenti liema awmenti jissodisfaw dak il-bilanc mehtieg bejn il-protezzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjetà u l-harsien tal-interess pubbliku.

Kif ukoll, l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ma jikkostitwix teħid furzat ta' proprjetà tar-rikorrenti *proprio et nomine* jew teħid obbligatorju

ta' proprjetà iżda jikkostitwixxi f'kontroll tal-użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, liema kontroll tal-uzu jaqa' fid-diskrezzjoni wiesgha moghtija lill-iStat u huwa ghal ghan socjali sabiex jigi accertat abitazzjoni fl-interess tal-gid komuni.

Kuntrarjament għal dak sostnut mir-rikorrenti *proprio et nomine*, ma hemm l-ebda ksur tal-artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan għaliex taħt il-proviso tal-istess artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Kamra tar-Rapprezentanti tista' b'liġi u fl-interess nazzjonali tistabilixxi l-kriterji sabiex jigi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjetà.

Fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa*** (Rikors Nru. 303/90) deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001 gie rilevat li:

> "...*din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta." (enfasi miżjuda)*

Kif elaborat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Franco Buttiġieġ et. vs. Avukat Ġenerali et.*** (deċ. 6 ta' Frar 2015) rigward konċessjoni illi saret wara s-sena 1979:

12. *meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi fl-**1981 l-awturi tal-atturi kienu jafu illi kienu qegħdin jintrabtu b'dawk il-kondizzjonijiet kollha, bħallikieku l-kuntratt għamluh b'dawk il-kondizzjonijiet espressament imniżżla fih, għax l-art. 12 tal-Kap. 158 ġà kien fis-seħħ meta sar il-kuntratt**.*

13. *L-atturi iżda jgħidu illi l-awturi tagħhom ma kinux ħielsa meta għażlu li jagħtu l-fond b'enfitewsi għax ma kellhomx għażla: jew jagħtu l-fond b'enfitewsi jew iħalluh battâl bil-periklu illi jiġi rekwiżizzjonat, li jkun agħar. Għalhekk kellhom Hobson's choice u għażlu dak li qisuh bħala the lesser evil: li jagħtuh b'enfitewsi.*

14. *Dan jista' jkun minnu, għax huwa fatt notorju illi kien hemm żmien meta kien hemm possibilità qawwija jekk mhux ukoll probabbilità illi fond battâl jintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Huwa minnu wkoll dak li qal lAvukat Ġenerali fit-tweġiba tiegħu illi s-sidien kellhom ukoll għażliet oħra, fosthom illi l-fond ibigħuh jew jikruh bħala fond kummerċjali.*

15. *Il-qorti iżda aktar tara relevanti l-fatt illi enfitewsi ma tintlaqatx bl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar ["Kap. 116"] u għalhekk **is-sidien setgħu talbu ċens ogħla minn dak li ftiehmu dwaru. Li kieku għamlu hekk, u ftiehmu fuq ċens aktar joqrob lejn dak xieraq, ma kienx ikun hemm dak l-isproporzjon li l-atturi qegħdin jaraw illum**, u illi ġà kien hemm mill-bidu. Ma jistax jingħad illi din ma kinitx possibilità realistika.*

Dwar kontroll ta' użu ta' propjetà, is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Josephine Bugeja et v Avukat Ġenerali*** tas-7 ta' Dicembru 2009, fuq l-iskorta tas-sentenza sopraċitata ta' Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa, osservat li jirriżulta ferm ċar "*illi kaz ta' kontroll ta' uzu ta' proprjetà, bhalma huwa l-kaz in ezami, ma jaqax entro l-parametri u konsegwentement il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni,*

izda se mai jista' jaqa' entro l-parametri u taht il-protezzjoni tal-Artikolu 1 tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja."

Il-każ in eżami hu każ ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà li ma jgawdix il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Inoltre, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jistipola d-dritt tal-persuna għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha, b'dan illi l-istess Artikolu ma jnaqqasx b'ebda mod *"[…] d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni";* (enfasi miżjuda) (vide fost oħrajn sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet ***Farrugia Emilia Vs Kummissarju Ta' L-Artijiet*** deċ. 27 ta' April 2009). Illi s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' Diċembru 2012, fl-ismijiet ***Angela Sive Gina Balzan v L-Onorevoli Prim Ministru et***, ddeċidiet billi kkonfermat li *"[…] id-dispozizzjonijiet tal-art. 12A tal-Kap 158 huma ezercizzju legittimu ta' din id-diskrezzjoni"*.

Għalhekk id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendati mill-Att XXIII tal-1979 ma jiksurx id-drittijiet tar-rikorrenti proprio et nomine hekk kif sanċiti mill-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Kif rilevat ir-rikorrenti *proprio et nomine* ntavolaw quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ir-rikors bir-referenza **229/2018 JD** permezz ta' liem, inter alia, talbu lil Bord tal-Kera sabiex: "...jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Scicluna huma l-inkwilini tal-fond 849, SAINT JOSEPH HIGH ROAD, HAMRUN ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kienet oriġinarjament konċessa għal 21 sena taħt titolu ta' enfitewsi temporanja ai termini tal-kuntratt tal-24 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde la Rosa...".

Għalhekk permezz tal-istess talba u in vista tal-ilment tar-rikorrenti illi qiegħdin isofru preġudizzju propju minħabba li l-ammont tal-kera imħallas mill-esponenti ma jirreflettix il-fond reali tal-Fond, ir-rikorrenti proprio et nomine qed jirrikonoxxu t-titolu u l-protezzjoni konċessa lill-esponenti Scicluna fuq il-Fond

skond l-artikolu 12(2) tal-Kap 158, u għalhekk tali talbiet imressqa fir-rikors quddeim il-Bord li Jirregola l-Kera jikkontradixxu t-talbiet imressqa quddiem din il-Qorti bħala ġurisdizzjoni kostituzzjonali għal-leżjoni ta' dritt ta' proprjetà.

Bir-rispett mhux legalment sostenibbli li tiġi ntavolata kawża bbażata fuq allegat ksur ta' drittijijet fondamentali, meta l-istess rikorrenti qiegħdin jirrikonoxxu, tramite l-proċeduri quddiem it-Tribunal li Jirregola l-Kera, l-istess liġi illi qed jallegaw illi tilledilhom id-dritt tagħhom ta' proprjetà.

Apparti minn hekk, kif premessi, il-fatt li hemm rikors *sub judice* dwar l-istess mertu jfisser illi r-rikorrenti *proprio et nomine* ma eżawrewx ir-rimedju kollha disponibbli lilhom skond il-liġi.

Inoltre, r-rikorrenti ma jistghux jippretendu li l-"kawza odjerna qeghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2017" u dan billi c-cirkostanzi li minnhom huma qeghdin jilmentaw ma humiex cirkostanzi istantanei izda jirrapprezentaw sitwazzjoni li ghadha fis-sehh. B'hekk l-attentat tar-rikorrenti biex isalvaw dawn il-proceduri filwaqt li jezercitaw rimedju ordinarju moghti lilhom bil-ligi huwa abbuz tal-proceduri.

Rimedju

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, r-rimedju ma ghandux jinkludi l-izgumbrament tal-intimati u dan ghaliex tali rimedju jkun jezorbita dak ir-rimedju xieraq fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, r-rimedju ma ghandux jinkludi l-likwidazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond billi valur lokatizju ghandu jigi stabbilit mill-qorti kompetenti.

Fi kwalunkwe kaz izda dejjem minghajr pregudizzju, jekk din il-Qorti tiddeciedi li xi kumpens hu dovut lir-rikorrenti proprio et nomine, dan il-kumpens ghandu jinghata mill-konvenut l-Avukat

Generali u dan stante li l-intimati Scicluna agixxew skond il-ligi u skond ir-regim legali applikabbli anke ghal koncessjoni enfitewtika originali.

Minghajr pregudizzju kwalunkwe kumpens li din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi li hu dovut ghandu jkun ristrett biss ghas-snin bejn 2013 (t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika) u s-sena 2017 (s-sena li r-rikorrenti stess ghazlu li jwaqqfu l-ilment taghhom), u cioè ghal erba' snin biss.

Minghajr pregudizzju kwalunkwe kumpens li din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi li hu dovut ma ghandux jirrifletti l-valur lokatizju fis-suq tal-fond izda ghandu jirrifletti l-ghan socjali u tal-interess pubbliku li l-mizura legali ghandha.

Ghaldaqstant u fid-dawl ta' dak kollu sottomess, it-talbiet kollha tar-rikorrenti proprio et nomine ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Godwin Abela, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-14 ta' Marzu 2019 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 849, St Joseph High Road, Ħamrun. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat

24 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, ir-rikorrenti aħwa Camilleri flimkien ma' ommhom Catherine Camilleri, illum mejta, ikkonċedew dan il-fond lill-intimati konjuġi Scicluna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena b'effett mit-18 ta' Ottubru 1992, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm110, illum €256 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur. Jirriżulta li dan il-fond fil-fatt jappartjeni lis-soċjetà attriċi in kwantu li hija kienet akkwistat il-fond mingħand Catherine Camilleri u uliedha permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1982. Ir-rikorrenti Helen Camilleri, Mary Anne Camilleri u Carmelo Camilleri huma t-tlett azzjonisti tas-soċjetà rikorrenti. Jidher illi l-intimati Scicluna kienu diġà jokkupaw il-fond taħt konċessjoni subenfitewtika preċedenti. Madanakollu, il-partijiet ma ġabux prova dwar kemm ilhom jokkupaw il-fond il-konjuġi Scicluna.

Il-konċessjoni subenfitewtika skadiet fis-17 ta' Ottubru 2013. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, l-intimati konjuġi Scicluna kellhom dritt jibqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimat u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti, jew aħjar is-soċjetà rikorrenti, kienet kostretta tirrikonoxxi lill-intimati konjuġi Scicluna fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li tirċievi mingħandhom il-kera annwali ta' €442.23. Bis-saħħa tal-emendi skont l-Att X tal-2009, din il-kera saret €451.36 fis-sena fl-2016 u bdiet tiżdied kull tlett snin skont ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, b'dan illi l-kera reġgħet ġiet riveduta fl-2019. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fl-2017 kien ta' €8,750 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq jammonta għal €300,000.

Ir-rikorrenti Helen Camilleri tispjega li dan il-fond ma kienx dekontrollat u allura kif inhu magħruf kien suxxettibbli għal ordni

ta' rekwiżizzjoni u l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq kera tas-sena 1914. Għalhekk, il-konsulent legali tal-familja tagħha kien ta parir lil missierhom, peress li dak iż-żmien il-fond kien tiegħu, biex minflok jikkonċedi l-fond b'ċens temporanju.

Ir-rikorrenti jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12 qegħdin isofru, jew aħjar is-soċjetà attriċi qiegħda ssofri, leżjoni tad-drittijiet tagħha bħala sid tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi, kif ukoll peress illi m'għandhiex rimedju effettiv sabiex tieħu lura pussess tal-fond. Għaldaqstant, hija tgħid li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Huma ddikjaraw li l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017.

Konsegwentement, qiegħda titlob lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha kif ukoll tagħtiha rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qiegħda tilmenta r-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret (i) għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena jekk il-kuntratt ikun sar qabel l-21 ta' Ġunju 1979 jew (ii) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-intimati ressqu diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati Scicluna u l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat. L-intimati jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom jiddeċiedu kif ser jistradaw il-kawża. Dan fid-dawl tal-fatt illi l-kawża saret quddiem din il-Qorti fis-sede Kostituzzjonali tagħha imma permezz ta' rikors ġuramentat skont l-artikolu 156 tal-Kap. 12. L-intimati konjuġi Scicluna saħansitra jeċċepixxu l-irritwalità tal-proċeduri odjerni. Jidher li din l-eċċezzjoni hija sorvolata in kwantu li mill-atti huwa ċar illi dan ir-rikors sar a tenur tal-artikolu 116 tal-Kostituzzjoni, azzjoni mibnija fuq allegazzjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem u ksur ta' disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. B'żieda ma dan, il-mod kif sar ir-rikors promotur ma kkawża l-ebda preġudizzju billi l-intimati rrispondew għal-lanjanzi u għamlu s-sottomissjonijiet kollha biex jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

L-intimati Scicluna imbagħad jeċċepixxu l-irritwalità tal-proċeduri in kwantu li permezz tal-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jagħti dritt ta' lokazzjoni lill-intimati meta mhuwiex il-kompetenza ta' din il-Qorti li tiddeċiedi dwar dan.

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. L-azzjoni tal-attriċi hija bbażata proprju fuq dan il-fatt li fuq kollox mhuwiex ikkontestat mill-intimati. Isegwi għalhekk li ta' bilfors ried jiġi stabbilit li l-intimati Scicluna qed jokkupaw il-fond b'kirja skont

l-artikolu 12(2) tal-Kap.158 għaliex dan huwa l-punt ta' tluq ta' din il-kawża.

L-intimati Scicluna imbagħad jeċċepixxu li r-rikorrenti kellhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex jindirizzaw il-lanjanzi tagħhom. Jidher li b'din l-eċċezzjoni, l-eċċepjenti qegħdin jgħidu li r-rikorrenti setgħu fetħu proċeduri ai termini tal-Att XXVII tal-2018 kif ukoll taħt l-Att X tal-2009 u li fil-fatt pendenti bejn ir-rikorrenti u l-intimati Scicluna hemm proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizju tal-fond.

Huwa magħruf li l-ezistenza ta' rimedju 'ordinarju' trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eccezzjoni. Fil-każ tal-lum jirriżulta mingħajr dubju li taħt id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ir-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju sabiex tindirizza l-lanjanzi tagħha. Il-poteri tal-Bord taħt din il-liġi huma limitati ħafna.

Mill-banda l-ohra bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> "*Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet*

protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Jirriżulta mill-atti li r-rikorrenti pproċedew b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera taħt din il-liġi l-ġdida. X'kien l-eżitu ta' dawn il-proċeduri mhuwiex magħruf. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu

> *jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwisjtoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App Inf 05/02/2019) Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati*."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn intqal hekk:

> "*Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet ta' l-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta` bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*"

B'applikazzjoni tal-premess, il-Qorti ser tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati Scicluna dwar in non-eżawriment tar-rimedji ordinarji stante li l-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat u fil-każ tal-lum ir-rikorrenti ddikjaraw fir-rikors promotur li l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017 meta allura l-Att XXVII tal-2018 kien għadu ma daħalx fis-seħħ.

In linea preliminari wkoll, l-intimati jeċċepixxu inoltre li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond. Mill-atti l-Qorti hija sodisfatta li l-fond huwa tas-soċjetà rikorrenti minkejja jidher li bi żvista fuq il-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika dehru r-rikorrenti aħwa Camilleri u ommhom Catherine Camilleri f'isimhom proprju. Mhux kontestat illi l-intimati Scicluna qed iħallsu l-kera u qabel kienu jħallsu ċ-ċens

lis-soċjetà attriċi u dejjem irrikonoxxewhom bħala sid il-proprjetà.

Fuq kollox, kif intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Frar 2017:

> *"Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tikkondividi. Fiċ-ċirkostanzi, din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

Finalment, l-intimati Scicluna jeċċepixxu li l-ġudizzju mhuwiex integru għaliex ħu r-rikorrenti u ċioè Joseph Camilleri, li deher fuq il-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika mhuwiex parti f'din il-kawża. Madanakollu, huwa stabbilit illi azzjoni bħal din tal-lum m'għandhiex għalfejn issir mis-sidien kollha. Fuq kollox, kif diġà ntqal, jirriżulta li l-proprjetà llum hija tas-soċjetà attriċi u mhux tar-rikorrenti aħwa Camilleri. Isegwi għalhekk li m'hemmx lok li tiġi milqugħa din l-aħħar eċċezzjoni preliminari tal-intimati konjuġi Scicluna.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma jikkostitwix teħid forzuz, formali jew *de facto*, tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà. Għaldaqstant, fir-rigward ta' jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37

tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali, tas-7 ta' Diċembru 2009 li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

> "*F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt.*"

Madanakollu, bi zvilupp tal-gurisprudenza, però, fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

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

Proprju kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ riċenti ta' Alfred Testa pro et noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-31 ta' Mejju 2019:

"A skans ta' ekwivoci din il-Qorti tirribadixxi li mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjetà izda hemm limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, li tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu."

Din il-Qorti tikkondividi l-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena ċitata. Il-kontroll ta' użu tal-proprjeta previst mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess

ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

> "*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in*

principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual

property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45."*"

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

"[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained*

the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kinux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilita tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja kienet tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….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 of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjtat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017, qalet hekk:

> "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-*

possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

Jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors irid ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimati. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjeta mal-kera attwali li r-rikorrenti għandha dritt tipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li hija tista' tkun qiegħda ddaħħal kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed taqilghu kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors r-rikorrenti kienet sejra ssib tikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta wiehed jikkonkludi illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li tircievi r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta kkomparat mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed tingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' 'a *disproprotionate and excessive burden'* fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII tal-1979 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Ir-rikorrenti kienu effettivament kostretti jikkonċedu l-fond b'ċens temporanju minħabba li l-fond ma kienx wieħed dekontrollat u allura kien hemm ir-riskju li jiġi rekwiżizzjonat u impost l-hekk imsejjaħ *fair rent*, li kif inhuwa magħruf ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq il-kera li kienet tmur lura għas-sena 1914.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qiegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, imqabbla ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Huwa minnu li meta r-rikorrenti kkonċediet il-fond lill-intimati Scicluna b'ċens temporanju ieħor, l-Att XXIII tal-1979 kien diġà daħal fis-seħħ u allura r-rikorrenti kienu konsapevoli tal-

konsegwenzi tad-deċiżjoni tagħhom, iżda jirriżulta mill-atti li l-fond kien ingħata b'ċens qabel lill-istess intimati u allura jekk mhux konċessjoni subenfitewtika oħra, ir-rikorrenti kien ikollha tirrikonoxxi lill-intimati f'kirja li wkoll kienet tkun protetta.

Wieħed iqis ukoll li r-rikorrenti ma setgħux jipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma setgħu jagħmlu xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha, għaliex biex jikru wkoll kienu marbuta bil-liġijiet vigenti u ċertament ma rrinunzjaw għall-ebda drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta tat-30 ta' Lulju 2015, intqal proprju li:

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

Fil-każ riċenti fl-ismijiet Mario Spiteri Maempel et vs Avukat Ġenerali, tal-15 ta' Diċembru 2020, din il-Qorti diversament presjeduta osservat hekk:

> "*Ir-rikorrenti jwieġbu għal dan billi jisħqu li l-fond ma kienx iddekontrollat u għalhekk kien hemm il-periklu li jekk il-fond ma jingħatax b'ċens, kien jiġi rrekwiżizzjonat u għalhekk l-antekawża tagħhom kellha għażla bejn li tidħol f'dan il-periklu inkella tidħol taħt ir-reġim tal-liġi tal-1979 – għażla, fil-fehma tar-rikorrenti, irriżorja. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-fehma tar-rikorrenti. Huwa fatt notorju li dak iż-żmien ir-rekwiżizzjoni ta' proprjetà mill-Gvern ma kinitx xi fantasija jew possibilità remota anzi kienet parti mill-ħajja ta' kull sid ta' proprjetà immobiljari, u kienet tfisser li l-proprjetà tiġi okkupata minn terzi għal żmien indefinit u b'kumpens irriżorju mill-Gvern. Dan apparti li fiż-żmien rilevanti qajla seta' kien jista' jiġi antiċipat li l-valur ta-suq tal-proprjetà u tal-kirjiet kien sejjer jitla' b'mod fenomenali. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others v Malta sabet ksur tal-*

Ewwel Protokoll ukoll f'każ ta' konċessjoni enfitewtika temporanja li ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979."

Fl-imsemmi każ ta' Franco Buttigieg and Others v Malta, li kien jitratta l-istess liġi, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979, il-Qorti Ewropea qalet proprju hekk:

"28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

F'dan il-kuntest, huwa rilevanti wkoll dak li qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti ta' Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tal-4 ta' Novembru 2020:

"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta meta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et, qalet hekk:

> "*Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)*."

Finalment, fis-sentenza ta' Gabriella Mangion et vs Avukat Ġenerali et, tal-31 ta' Jannar 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk b'riferenza għal dak li ntqal mill-Qorti Ewropea fil-każ ta' Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018:

> "*....il-fatt li r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax jigi meqjus bhala rinunzja ghad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tieghu. Kif qalet il-Qorti Ewropea:*
>
> *"46 … There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rentcontrol regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property."*
>
> *Ghalhekk il-kuntratt tal-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja saret fi sfond fejn l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti appellanti ma kellu l-ebda ghazla bejn rabta kontrattwali li kienet twassal ghal kontroll tal-uzu tal-proprjetà tieghu u rabta kontrattwali libera minn kull indhil mill-Istat. Dan ghaliex kemm ftehim ta' kera u wkoll kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja kienu ser iwassluh ghall-istess konsegwenzi taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Imbaghad jekk ma kienx ser jaghzel wahda minn dawn it-toroq, allura hu kien espost ghar-riskju li l-fond jigi rekwizizzjonat permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, erga' bl-istess konsegwenzi tal-Kap. 158. Dan kollu juri biss, kif sewwa*

jghidu r-rikorrenti appellanti, li l-awtur tat-titolu taghhom ma kellu l-ebda ghazla libera dwar kif seta' jiddisponi mill-proprjetà tieghu. Certament ukoll qatt ma seta' basar li s-suq lokatizju kien ser jinbidel b'mod li l-ghazla tieghu (jew nuqqas taghha) kienet ser thalli lilu u lill-aventi kawza tieghu serjament ippregudikat. Meta l-fond gie ghandhom permezz ta' wirt, huma wkoll kienu u baqghu sal-lum soggetti ghall-kontroll tal-uzu tieghu b'mod li l-limitazzjonijiet mposti mill-Kap. 158 fuq l-awtur tat-titolu taghhom gew ukoll imposti fuqhom u l-isproporzjon tal-piz merfugh minnhom baqa' jikber mal-moghdija taz-zmien.

Għaldaqstant, din il-Qorti, wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq ċitati, tasal ukoll għall-konklużjoni li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, kif talbet ir-rikorrenti, għax dak l-artikolu mhuwiex parti mil-ligi domestika. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, mhux mill-intimati Scicluna, billi dawn kull ma għamlu kien li nqdew b'jedd li tagħtihom il-ligi.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha, u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart elf Ewro (€10,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens għall-ksur tal-jedd fundamentali tagħha.

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

".....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

41. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalità u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-

sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi dikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Lanqas ma jista' jingħad illi dan l-istess artikolu tal-liġi kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 qiegħed ta' bilfors iżomm lir-rikorrenti milli jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom għaliex illum il-ġurnata tezisti proċedura appożita li tista' tindirizza l-ilmenti tagħhom. Dan aktar u aktar meta r-rikorrenti stess iddikjaraw illi l-ilment tagħhom huwa limitat għall-effetti tal-Att XXIII tal-1979 sal-31 ta' Diċembru 2017 u ċioè qabel ma daħal fil-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,

1. Tiċħad l-ewwel talba;

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) illeda d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' 849, St Joseph High Road, Santa Venera, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jikkompensa lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom sal-31 ta' Diċembru 2017;

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' għaxart elf Ewro (€10,000);

5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' għaxart elf Ewro (€10,000).

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG