QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU, 2021

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 105/2020 RGM

Rita Portelli (K.I. 698551 M)

vs.
Avukat Tal-Istat

Rose Cassar (K.I. 0752744 M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Rita Portelli** ippreżentat fit-23 ta' Ġunju, 2020, li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **46, St. Francis Street, Hamrun,** li hija wirtet minghand Antonia Attard b'testment tat-3 ta' Marzu 1983 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza flimkien mas-sitt hutha u skond kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**, il-fond in kwistjoni gie assenjat lilha.

2. Illi l-imsemmija Antonia Attard mietet fit-12 ta' Novembru 1992 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

4. Illi l-imsemmija Antonia Attard b'kuntratt tat-3 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Samuel Cassar, zewg l-imsemmija intimata Rose Attard il-fond imsemmi, liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-**2 ta' Lulju 1993**.

6. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimata Rose Cassar u l-mejjet zewgha kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

7. Illi fit-3 ta' Lulju 1993, il-kera tal-fond in kwistjoni sar Lm77.38c ekwivalenti ghal €180.24c, u baqa hekk sat-3 ta' Lulju 2008 fejn kellu jerga jizdied ghal €255.69c, u bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013 l-kera gholiet ghal €282.63c u fl-1 ta' Jannnar 2016 il-kera saret €288.46c u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2019 biex b'hekk il-kera llum hija ta' €300.66c fis-sena.

8. Illi l-intimata Cassar qed thallas il-kera irrizorja ta' €202 fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Cassar li kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

9. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnha fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

10. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet.

11. Illi r-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel.

12. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €180.24c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

13. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghha minkejja li hija hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-

Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Cassar.

14. Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.

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

16. Illi 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. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni

enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

17. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2019.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u 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 qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Rose Cassar u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 46, St. Francis Street, Hamrun, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 46, St. Francis Street, 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 kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

IV. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

V. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-6 t'Awwissu, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt hekk kif ser jiġi spjeġat f'din ir-risposta kif ukoll waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

2. Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara u konkreta tat-titolu tagħha tal-fond 46, St Francis Street Hamrun, u għandha tiddikjara wkoll id-data preċiża meta hija saret sid ta' dan il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali li qed tressaq ir-rikorrenti f'din il-kawża jista' jiġi kkunsidrat minn dik id-data li r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta din il-kawża u mhux qabel;

3. Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa improponibbli għall-każ in-eżami għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huma evidenti li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

4. Fil-fatt, l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali u jipprovdi bilanċ ġust f'kuntest soċjali bejn id-dritt tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. Dan l-Artikolu huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom

fil-kuntest tal-kera. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklasiffikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u għalhekk dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentalui tal-bniedem.;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess Artikolu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat iġawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

6. Illi fiċ-ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali u leġittimu għal dawn il-miżuri, wieħed ma jistax iqabbel il-valur tal-proprjeta' 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' **Amato Gauci vs Malta** 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-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjalt bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

7. Illi importanti ħafna li jiġi kkunsidrat fil-kuntest ta' din il-kawża ir-riformi li saru fil-Kap 158 bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riformi ġabu aktar proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini fil-kuntest tal-ħajja reali tallum il-ġurnata mingħajr ma ġie preġudikati l-interess soċjali. Għalhekk bis-saħħa ta dawn l-emendi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilini ġie milħuq aħjar minn qatt qabel. In fatti, permezz tal-Att XXVII tal-2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li s-sid għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirreġola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur li

għandha il-proprjeta' fis-suq liberu, kif ukoll jista' jitlob lill-Bord jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward il-kera;

8. Illi Att XXVII tal-2018 jipprovdi wkoll li meta jirriżulta għas-sodisfazzjon tal-Bord, wara li tinstema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi, il-Bord għandu, jagħtli lil kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jagħti l-fakulta' lis-sid li jieħu l-fond lura f'sitwazzjoni meta l-inkwlin ikollu il-mezzi sabiex jikri proprjeta' fis-suq liberu;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, l-esponent jitlob lil din L-Onorabbli Qorti jogħgobha tiċħad il-talbiet kollha hekk kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u tiddikjara illi r-rikorrenti ma sofriex l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem hekk kif sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi l-intimata Cassar ġiet notifikat fit-30 t'Ottubru 2019 iżda naqset milli tippreżenta risposta u għalhekk hija meqjusa kontumaċi;

Rat il-provi prodotti mill-partijiet;

Rat illi fis-17 ta' Novembru 2020 il-Qorti nominat bħala Perit Tekniku lil Perit Elena Borg Costanzi, sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mit-2 ta' Lulju 1993 u kull ħames snin sussegwenti sal-31 ta' Diċembru 2019;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentat fit-13 ta' Jannar 2021 u maħluf fid-19 ta' Jannar 2021[1];

Rat id-domandi in eskussjoni lil Perit Tekniku ppreżentati fit-8 ta' Frar 2021 mill-Avukat tal-Istat[2] kif ukoll ir-risposti għall-istess ippreżentati fl-20 t'April 2021[3];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fl-4 ta' Frar 2021[4] kif ukoll in-nota tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-14 ta' Lulju 2021[5];

Rat illi l-intimata Rose Cassar ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għall-każ

Ir-rikorrenti hija l-proprjetà tal-fond 46, Triq San Franġisk, Ħamrun li hija wirtet mingħand Antonia Attard u b'kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Mejju 1997, fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin il-fond odjern ġie assenjat lilha.

Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Lulju 1976 mħejji min-Nutar Dr. Victor Bisazza, Antonia Attard, kienet għaddiet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 17-il sena il-mezzanin bin-numru uffiċċjali 46, St. Francis Street, Ħamrun, lil Samuel Cassar, ir-raġel tal-intimata Rose Cassar. Din il-konċessjoni saret versu ċens annwu ta' erbgħin Lira Maltin (Lm40). Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fit-7 ta' Lulju 1993.

---

[1] Paġna 58 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 87 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 91 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 80 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 95 et seq tal-proċess.

L-intimata Cassar qiegħda tirrisjedi f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha u għadha tagħmel hekk sal-lum il-ġurnata. Dan il-fatt seħħ stante li meta għalaq iċ-ċens, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Ir-rikorrent informat lill-Qorti li fit-3 ta' Lulju 1993, il-kera tal-fond in kwistjoni sar Lm77.38 (ekwivalenti għal €180.24), u baqa' hekk sat-3 ta' Lulju 2008 fejn kellu jerġa' jiżdied għal €255.69, u bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013 l-kera ogħliet għal €282.63 u fl-1 ta' Jannar 2016 il-kera saret €288.46 u reġgħet żdiedet fl-1 ta' Jannar 2019 biex b'hekk il-kera llum hija ta' €300.66 fis-sena. Iżda skont l-istess rikorrenti, l-intimata Cassar qiegħda tħallas biss il-kera ta' €202.

Fit-23 ta' Ġunju 2020, ir-rikorrenti għaddiet biex istitwixxiet il-proċedura odjerna fejn sostanzjalment qiegħda tilmenta li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha hekk meta ġiet imposta fuqha relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* kien wieħed baxx meta mqabbel mas-suq għall-perjodu bejn it-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika u l-31 ta' Diċembru 2019. Huwa għalhekk li r-rikorrenti qiegħda tillimita l-kawża odjerna għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2019.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrent jeħtiġilha iġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] 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."

Sabiex issostni t-titolu tagħha, ir-rikorrenti ippreżentat mal-att promotur il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tal-15 ta' Mejju 1997 li bih hi u ħutha qasmu l-wirt li ddevolva fuqhom minn Antonia Attard u liema att jipprovdi li l-fond in kwistjoni mess lilha f'din il-qasma. Din il-Qorti tosserva li l-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-proċedura ma ikkontesta l-awtentiċita ta' dan id-dokument. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat irrikonoxxa li Rita Portelli hija l-propjetarja tal-fond in kwistjoni, iżda wieħed għandu jqis li Portelli saret propjetarja mis-sena 1997 u ċioe minn meta saret id-diviżjoni.

Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrenti hija l-propjetarju tal-fond mertu *de quo*, liema titolu jagħtiha l-jedd li mhux biss teżiġi t-tgawdija tal-istess iżda wkoll li titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

Impossibilità li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tagħha l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Cassar u jirrenduha impossibbli bħala s-sid li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

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

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

Huwa ċar għalhekk minn din id-dispożizzjoni li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien inkluż kirjiet li jkunu saru wara 1979. Il-liġi tgħid li meta l-fond ikun qiegħed jinkera dik il-kirja għandha titkompla taħt l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament l-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-emfitewta akkwista d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellha ebda alternattiva ħlief li tirrikonoxxi lill-intimata Cassar bħala inkwilina a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u taċċetta l-ammont ta' kera miżjuda skont id-dettami tal-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 u sussegwentement kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.

Jeħtieġ li jiġi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li hija qiegħda fl-impossibilità li tirriprendi l-fond mertu tal-kawża. Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) ir-rikorrenti kienet rinfaċċjata b'diffikultà notevoli sabiex tirriprendi l-fond proprjetà tagħha, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti hija fl-impossibilità li tirriprendi ħwejjiġha. Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[6] fejn ingħad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

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

> "Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li

[6] Mhux appellata.

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

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

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

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għall-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-intimata Cassar jagħmluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fuq imsemmija.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess jeħtieġ issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tiġi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. It-tieni talba tar-rikorrenti hija marbuta mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess

fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f'Malta."

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tiġi kkontestata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

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

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

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

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

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami jirriżulta li l-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

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

Dan il-ħsieb reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) deċiża fil-11 ta' Lulju 2016:

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

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat 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 f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[7] iżda si tratta ta' limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Din il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi appena ċitati. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[8]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ġiet assoġġettata għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-intimata Cassar b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrent.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

It-tieni talba tar-rikorrenti tagħmel referenza ukoll għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

---

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

[8] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

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

Ir-rikorrenti issostni wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iċaħħada mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ikompli jgħid li tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 ir-regolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua propjetarju tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jispjega li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hi ormai kostanti fis-sens li:

> "*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second*

rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[9]

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

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society*

[9] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[10], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħda tiġi mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħha iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħha minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

[10] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

"56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[11]

Fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, ġie osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u dak li effettivament għandu jitħallas skont il-liġi huwa notevoli.

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

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv.

F'dan l-isfond il-Qorti sejra tirreferi għas-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li bid-dħul tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet billi għandu mezz li jikseb kera xierqa kif ukoll il-possibilità li jista' jerġa jieħu l-fond lura. Dwar din l-eċċezzjoni il-Qorti hi tal-fehma illi l-Artikolu 12B ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienet tinsab fih fil-perijodu mertu tal-kawża.

Hekk magħmula dawn l-osservazzjonijiet din il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li l-mekkaniżmu stabbilit bl-Artikoli 12 tal-Kap 158 iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li kienet intitolata għalih ir-rikorrenti kieku tħalliet tpoġġi l-fond tagħha għal kera bil-prezz tas-suq. Konsegwentement il-Qorti tikkonkludi illi l-Artikolu 12 ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti għaliex ma ħoloqx bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kienet qiegħda tirċievi sabiex l-intimata Cassar tibqa' toqgħod fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq. Fiż-żmien rilevanti l-liġi ma provdit l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Ta' min jinnota wkoll li f'sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17), il-Gvern ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: "*20. The Government admitted that there had been a violation*" u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi r-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 (2) sofriet ukoll leżjoni fid-dritt tagħha ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Rimedju

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, hija għandha tingħata rimedju xieraq.

Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

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

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[12] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."

[12] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021.

L-istess sentenza tkompli tgħid li:

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jirriżulta li ż-żieda ta' ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qorti Kostituzzjonali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

(a) bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
(b) b'20% ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit Elena Borg Costanti sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mit-2 ta' Lulju 1993 sal-31 ta' Diċembru 2019. Nonostante li l-perizja kienet tkopri mit-2 ta' Lulju 1993, din il-Qorti tqis li l-attriċi kisbet possediment tal-fond mertu tal-kawża fil-15 ta' Mejju 1997 u għalhekk din il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens tagħha mill-imsemmija data. Sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq il-Qorti użat il-valur kif stabbilit mill-Perit Tekniku. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Sena	**Stima tal-perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1997	633[13]	120.16[14]	513.2
1998	950	180.24	769.76
1999	1,500	180.24	1,319.76
2000	1,500	180.24	1,319.76
2001	1,500	180.24	1,319.76
2002	1,500	180.24	1,319.76
2003	1,500	180.24	1,319.76
2004	1,500	180.24	1,319.76
2005	2,400	180.24	2,219.76
2006	2,400	180.24	2,219.76
2007	2,400	180.24	2,219.76
2008	2,400	255.69	2,144.31
2009	2,400	255.69	2,144.31
2010	2,400	255.69	2,744.31
2011	3,000	255.69	2,744.31
2012	3,000	255.69	2,744.31
2013	3,000	282.63	2,717.37

[13] €950 / 12 = €79.17 x 8 (Mejju sa Diċembru).
[14] €180.24 / 12 = €15.02 x 8 (Mejju sa Diċembru).

2014	3,000	282.63	2,717.37
2015	3,000	282.63	2,717.37
2016	3,000	288.46	2,711.54
2017	5,500	288.46	5,211.54
2018	5,500	288.46	5,211.54
2019	5,500	300.66	5,199.34
Total	59,483	5,214.94	54,868.42

Mis-somma ta' €59,483 għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali. Għalhekk is-somma tonqos għal €41,638.10 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens jinżel għal €33,310.48 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €5,214.94 meħuda għad-dritt.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji qed jiġu likwidati fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf, u mitt Ewro (€28,100), meħuda għad-dritt, liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Magħhom din il-Qorti sejra żżid id-danni non-pekunjarja fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tiċħad in parte u tilqa’ in parte l-ewwel talba tar-rikorrenti, tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta fiż-żmien rilevanti fuq imsemmi irrendew ir-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilina Cassar għamluha diffiċli għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fuq imsemmija;

2. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bejn il-15 ta’ Mejju 1997 u l-31 ta’ Diċembru 2019, bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ċioe il-fond 46, St. Francis Street, Ħamrun bi vjolazzjoni ta’ l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);

3. Tiddikjara u tordna lill-intimata Cassar ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s’issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta sabiex tibqa’ tokkupa l-fond 46, St. Francis Street, Ħamrun;

4. Tilqa’ t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet ta’ l-Att XXIII tal-1979 meta ma ħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta’ l-inkwilin;

5. Tilqa’ ir-raba talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta’ tmienja u għoxrin elf, u mitt Ewro (€28,100) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ għaxart elef Ewro (€10,000);

6. Tilqa l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ tmienja u tletin elf u mitt Ewro (€38,100) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta'Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur