QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021

Kawża Numru: 5K

Rik. Kost. 39/2019 RGM

Giovanna sive Jeanette Pocock
(K.I. 542171M)

vs.
(i) L-Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat
(ii) Angelo Calleja (K.I. 739445M) u
(iii) Maria Lourdes sive Doris Calleja (K.I. 948148M) ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Giovanna sive Jeanette Pocock** ippreżentat fil-11 ta' Marzu, 2019 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond numru 48 ġja 46, 'Sogni D'Oro' ġja 'JoeCarm' ġewwa Triq Francesco Buhagiar ġja St Catherine Alley ġewwa l-Qrendi, liema fond ippervjena favur l-esponenti wara l-mewt ta' missierha Joseph Cutajar b'titlu ta' legat, u dan skont it-testment *unica*

carta fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 6 ta' Frar 2007, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. "A";

Illi permezz ta' testment *unica carta* ieħor fl-atti tal-istess Nutar Dottor Mario Bugeja tal-25 ta' Awissu 1995, li qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala Dok. "B", li kien konfermat permezz tat-testment suriferit, Joseph Cutajar kien istitwixxa lil martu Marianna Cutajar bħala użufruttwarja tad-defunt żewġha li iżda rrinunzjat għal kwalsiasi jedd ta' użu u użufrutt fir-rigward tal-fond *de quo* a favur tal-esponenti;

Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar tal-1 ta' Ottubru 1975, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dok. "Ċ", missier l-esponenti, Joseph Cutajar, illum mejjet, kien ikkonċeda l-fond fuq imsemmi b'titolu ta' ċens temporanju għall-perjodu ta' sbatax (17) -il sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1976 lil Joseph Dalli, u kwindi kellu jagħlaq fl-1993. Tali konċessjoni – aktar minn erbgħin (40) sena ilu – kienet saret versu l-annwu *canone* ta' sebgħin Lira Maltija (Lm70) ekwivalenti għal mija u tlieta u sittin euro u sitt ċenteżmi (€163.06);

Illi konsegwentement, permezz ta' kuntratt ieħor fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tal-4 ta' Frar 1983, kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u mmarkata Dok. "D", l-imsemmi Joseph Dalli kien biegħ u trasferixxa lil Angelo Calleja l-*utile dominium* għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni emfitewtika suriferita, kif soġġetta għal ċens annwu u temporanju ta' sebgħin Liri Maltin (Lm70), eskluż l-arja u l-appoġġi li ġew irriservati mid-direttarju fl-att oriġinali tal-konċessjoni indikata fl-att, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha;

Illi bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, ġiet introdotta disposizzjoni fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u cjoe l-Art. 12 li llum jipprovdi kif gej:

(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A u 12B għandu

jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa 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; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b)[1]; u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

…

[1] Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet talkirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

Illi bis-saħħa tal-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ fl-1995, id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12 tal-Kap. 158 ma baqgħux japplikaw għal konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula wara l-1995;

Illi bl-emendi fil-liġi tal-kera li saru fl-2009, ġie pprovdut li "*mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iż-żieda fil-kera minħabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suġġetti għal kera li tinħoloq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar għandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Ċivili*". Isegwi għalhekk illi skond l-Art. 1531C tal-Kap. 16 il-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni pubblikat għall-ghanijiet tal-Kap. 158;

Illi inoltre, minkejja l-emendi li saru fl-2018, ma ġiet bl-ebda mod indirizzata l-leżjoni b'mod anteċedenti u ċjoe għall-perjodu minn meta skatta t-tiġdid a tenur tal-Att XXIII tal-1979 sal-2018;

Illi permezz tal-Att XXVII tal-2018 ġie ntrodott l-Art. 12B fil-Kap. 158 liema artiklu jipprovdi kif ġej:

12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, 221japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-

dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

...

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

Illi minkejja li ġie introdott dan l-artiklu li jaħseb sabiex inaqqas mill-effetti antikostituzzjonali tal-Art. 12 tal-Kap. 158, xorta waħda l-esponenti tqis li l-jeddijiet fundamentali tagħha qiegħdin jiġu leżi u dan kemm in vista tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u anke tal-istess Art. 12B tal-Kap. 158, liema dispożizzjoni ma tindirizzax il-leżjoni mill-1979 sal-lum;

Illi meta saret il-konċessjoni enfitewtika fl-1975 lill-awtur fit-titolu tal-intimat Calleja, il-konċedenti ma setax jipprevedi l-implikazzjoni tal-liġi sopraċitata li ġiet promulgata permezz tal-Att XXIII tal-1979, liema liġi tapplika mhux biss b'mod prospettiv imma anke b'mod retroattiv u kwindi, l-esponenti ġiet affetwata u ppreġudikata bil-bdil tal-liġi, billi mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika l-okkupanti baqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża ma' familtu u għadu jagħmel hekk sal-ġurnata tal-lum;

Illi barra minn hekk, il-kera fuq dan il-fond hija ta' mitejn u ħamsa u disgħin euro (€295) pagabbli kull sitt xhur, liema somma hija irriżorja tenut kont tad-daqs u l-lokalita' tal-fond u għaldaqstant omm l-esponenti ma baqgħatx taċċetta tali kera. B'konsegwenza l-intimat beda jiddepożita l-kera permezz ta' ċedoli taħt l-awtorita' tal-Qorti u dan kif jidher miċ-ċedola numru 160/2019 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "E";

Illi jsegwi għalhekk li l-esponenti qiegħda tiġi mċaħħda mill-godiment reali tal-fond *de quo* u hi u l-awtur fit-titolu tagħha, ossia l-kompjant missierha, ilhom jiġu hekk imċaħħda għal żmien twil u ċjoe mill-1993, mingħajr kumpens xieraq għal dan;

Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, li jipprovdi li r-rikorrenti tista' tirrikorri għal proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera u dan sabiex il-kera tal-fond tiġi miżjuda jew alternattivament, isir it-test tal-mezzi fuq l-intimati sabiex jekk dawn jissodisfaw il-mezzi huma jiġu żgumbrati mill-fond mertu tal-kawża, xorta waħda dan mhuwiex rimedju suffiċjenti għall-esponenti stante li l-liġi ma tagħmel ebda riferenza għal xi tip ta' kumpens għal kemm ilha mċaħħda mit-tgawdija tal-fond *de quo* fil-waqt li r-rimedju mhuwiex proporzjonat;

Illi għalkemm huwa minnu li issa jeżisti rimedju ordinarju għal sitwazzjonijiet simili bħal dawk tal-esponenti, xorta waħda ma jistax jitqies li tali rimedju huwa wieħed alternattiv effettiv għaliex tali rimedju ma jurix li jista' jagħti rimedju sħiħ għar-rikorrenti. F'dan is-sens tajjeb issir riferenza għas-sentenza deċiża mill- Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet "John Grech *et vs* Onor. Prim Ministru *et",* fejn il-Qorti Kostituzzjonali waslet għas-segwenti konklużjonijiet fir-rigward ta' fejn għandha tieħu konjizzjoni ta' kawżi fejn m'hemmx rimedju ordinarju:

Fis-suċċint jista' jingħad li llum huwa assodat fil-ġurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha jeħtieġ li l-liġi ordinarja **tagħti rimedju prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ** għal-lanjanza tar-rikorrent.

Illi ġjaladarba l-Att XXVII tal-2018 mhuwiex joffri soluzzjoni prattika u reali għal-lanjanza tal-esponenti, huwa ċar li r-rimedju ordinarju mhuwiex prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ kif teħtieġ il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna;

Illi in sostenn ta' dan l-argument tajjeb issir riferenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Frar 2019 fl-ismijiet "Robert Galea *vs* Maġġur John *sive* Vanni Ganado *et"* fejn il-Qorti qalet is-segwenti fir-rigward tal-Art. 12B tal-Kap. 158:

Wieħed jista' jkollu riżervi għall-artikolu 12B minħabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim'Awla fil-vesti tagħha kostituzzjonali jew saħansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Liġi li l-qorti tasal biex tgħid li ġabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jieħu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex biżżejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta. Liġi li ser isservi biex toħloq iktar frustrazzjoni lil sidien bħall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta u għalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun 'bla effett', qed isib ma' wiċċu *hurdle* ieħor li tpoġġielu mil-leġislatur u li jipprivah milli jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu mingħand l-inkwilin.

Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għall-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għaliex it-teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd ieħor għandu jiġi akkumpanjat minn ħlas ta' *kumpens xieraq*, u ċertament illi d-dispożizzjonijiet tal-liġi kif introdotti kemm bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018 mhumiex qiegħdin joffru kumpens xieraq għat-telfien tal-godiment ta' dan il-fond mill-esponenti u l-awturi fit-titolu tagħha;

Illi f'dan is-sens tajjeb issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet "The Holy Monasteries *vs* Greece"[2] deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-

[2] App. Nru. 13092/87; 13984/88

Bniedem nhar id-9 ta' Diċembru 1994 fejn qalet is-segwenti f'dak li għandu x'jaqsam ma' kumpens fir-rigward ta' teħid forzuż ta' proprjeta':

71. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it does not impose a disproportionate burden on the applicants. **In this connection, the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference** and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 (P1-1) only in exceptional circumstances.

...

75. By thus **imposing a considerable burden** on the applicant monasteries deprived of their property, Law no. 1700/1987 **does not preserve a fair balance between the various interests in question as required by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1).**

Illi għaldaqstant huwa ċar li minkejja l-isforzi tal-leġislatur sabiex l-effetti tal-Att XXIII tal-1979 jiġu mitigati permezz tal-Att XXVII tal-2018, dan xorta waħda mhuwiex konformi mal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif implimentata fil-liġijiet Maltin permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-esponenti u l-awturi fit-titolu tagħha **qatt ma ġew mogħtija kumpens xieraq** tenut kont tal-valur tal-proprjeta' u għaldaqstant ma jeżistix bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien;

Illi għalkemm l-Art. 12 tal-Kap. 158 kien maħluq bil-għan li jkopri *"a legitimate social policy",* huwa ċar li l-piż sabiex jintlaħaq dan il-għan intefa' kollu fuq is-sid tal-fond *de quo* u l-liġi ordinarja mhi tagħti ebda tip ta' rimedju sabiex jingħata kumpens taż-żmien kollu li ntilef fil-godiment ta' dan il-fond *de quo*;

Illi għaldaqstant id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 iledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta' stante li għalkemm ġie ntrodott l-Art. 12B tal-Kap. 158, l-esponenti xorta waħda m'għandhiex garanzija ċerta li l-fond *de quo* jista' jerġa jippervjeni favuriha u barra minn hekk, ma jeżistux salvagwardji xierqa sabiex tingħata kumpens xieraq u għalhekk l-unika triq li għandha l-esponenti hija li tirrikorri quddiem din l-Onorabbli Qorti għall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħha u senjatament tal-fond 48 ġja 46, 'Sogni D'Oro' ġja 'JoeCarm' ġewwa Triq Francesco Buhagiar ġja St Catherine Alley ġewwa l-Qrendi, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u dan prevja, *occorrendo*, n-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond *de quo*, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoniet tal-liġi bħala nulli u bla effett;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimat Calleja mgħandux il-jedd li jibqa' jokkupa l-fond 48 ġja 46, 'Sogni D'Oro' ġja 'JoeCarm' ġewwa Triq Francesco Buhagiar ġja St Catherine Alley ġewwa l-Qrendi b'titolu ta' kirja li ġiet maħluqa permezz ta' provvediment reż bla effett;

3. Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni oltre għal kumpens għal danni morali, liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mill-1 ta' Jannar 1993 sal-lum u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti tingħata l-pussess tal-fond *de quo*;

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;

5. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat**[3] ippreżentata fis-16 t'April, 2019 fejn jingħad kif ġej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħha qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 48 gja 46, 'Sogni D'Oro' ġewwa Triq Francesco Buhagiar ġja St Catherine Alley ġewwa l-Qrendi, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

[3] Bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att tal-2019 dwar l-Avukat tal-Istat (Kap 603) (ara A.L. 329/19).

3. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita’ tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f’każ ta’ teħid forżuz tal-proprjeta’. Illi sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta’. Pero’ ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma seħħx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tattakka ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta’ użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta’. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta’ Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma’ għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx ezerċitata b’ mod li jkun manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b’dana

pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Fir-rigward tal-artikolu 12B l-esponent jeċepixxi illi dan l-artikolu huwa ntiż biex ikompli joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Isegwi li dawn l-artikoli ma jistgħux jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

8. Illi stabbilit li l-artikolu 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti, ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti

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

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

10. Illi l-Qorti Ewrope stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[4] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[5]*;*

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

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu iddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' propozjonalita' tant illi llum il-ġurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita' illi jibdew jircievu kera f'ammont li

[4] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[5] Enfasi tal-esponent

jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrenti jitlolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita' illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

14. Illi in sintesi, meta wiehed jigbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, l-esponent l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalita' jinsab imhares bil-konsegwenza li r-rikorrenti mhumiex gustifikati fl-ilment tagħhom abbazi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

15. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu ta' fatti u ta' liġijiet , il-konklużjoni ndikata hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat u ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti specjalment in vista tar-rimedji li taghtihom il-ligi ordinarja stess kif issa emendata;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**risposta tal-konjuġi Calleja** ppreżentata fid-29 t'April, 2019 fejn jingħad kif ġej:

1) ILLI fl-ewwel lok, l-esponenti qeghdin jirrespingu fit-totalita' taghhom il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti, kemm dawk hekk premessi kif ukoll it-talbiet illi naturalment jinsorgu minnhom b'mod konsegwenzjali jew li huma bbazati fuqhom in ogni kaz, u dan ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2) ILLI fit-tieni lok, jidher u jirrizulta, illi r-rikorrenti Giovanna sive Jeanette Pocock skond dak stabbilit minnha, hadet il-poter legali taghha fi proprjeta' b'mod assolut u allura saret u hija meqjusa bhala s-sid jew ahjar il-padrun dirett ta' 'Sogni D'Oro' li jinsab fi Triq Francesco Buhagiar gewwa l-Qrendi bis-sahha ta' testment pubbliku li gie redatt quddiem in-Nutar Mario Bugeja fil-25 ta' Awissu 1995. Fuq dan l-istat ta' fatt, hemm kontenzjoni fis-sens illi irid jigi ppruvat in ogni kaz, it-titolu illi fil-verita' ghandha r-rikorrenti imsemmija, peress illi hemm incertezza, fil-fatt u fid-dritt, jekk huwiex verament il-kaz, illi gara dan kollu. Inoltre, sabiex kawza bhal din tkun tista' tinizzja fil-process legali taghha fuq il-lanjanzi legali illi qed tqajjem l-istess rikorrenti fejn jirrigwarda xi forma ta' ksur ghad-drittijiet fundamentali taghha ta' proprjeta', tali titolu fuq id-dritt taghha stess irid in ogni kaz jigi ppruvat precendentament ghal kull haga ohra li tissussegwi;

3) ILLI in oltre, hawnhekk irridu naraw, jekk ir-rikorrenti Giovanna sive Jeanette Pocock, japplikawx ghaliha drittijiet fundamentali illi fil-verita' skond il-pozizzjoni legali li allegatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, dahlet fiha llum humiex drittijiet fundamentali applikabbli ghaliha stante l-fatt illi dawk kollha li kellhom x'jaqsmu mal-enfitewsi originali moghtija minn missier ir-rikorrenti l-quddiem qatt u fl-ebda okkazjoni ma hargu b'din il-kontenzjoni. Ir-rikorrenti hawnhekk dahlet fi dritt ta' proprjeta' moghti lilha b'successjoni u mhux dritt kostitwit minnha li gie eventwalment milqut jew miksur;

4) ILLI minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fit-tielet lok l-esponenti jecepixxu l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Allura, sabiex wiehed ikun jista jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta' gustament kif qed jigi rimarkat mill-Avukat Generali. Ghalhekk isegwi illi peremzz tal-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox id-drittijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed tattakka ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu u tgawdija, madanakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigu respint u michud in toto;

5) ILLI minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fir-raba' lok, fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrelevaw li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat ghandu kull jedd li jippromulga dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess generali u socjali tal-pajjiz. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u socjali sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess tieghu u tal-Istat domestiku relatat ma' kull pajjiz in kwistjoni. Allura ghandu jinghad illi meta l-iskop pubbliku li ghadu jittrasmetti sa llum il-gurnata l-legislatur Malti bl-ezistenza legali tal-Ligijiet li jkun holoq, ikun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond ghal xi kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir **'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without any legal foundation'**.

6) ILLI in ogni kaz, u jekk din il-Wisq Onorabbli Qorti thoss illi ghandu jinghata xi forma ta' kumpens lir-rikorrenti illi huwa kkontestat bis-sahha da parti tal-esponenti, dan ghandu assolutament isir minghajr ma l-esponenti jigu zgumbrati minn darhom ghaliex huma ma kissru qatt u fl-ebda okkazjoni il-ligi nostrana fil-kuntest tal-okkupazzjoni taghhom, u fi kwalunkwe kaz huwa l-Gvern illi ghandu jaghmel tajjeb se mai ghal xi nuqqas illi huwa ghandu fil-konfront tal-padrun dirett u mhux ic-cittadin.

7) ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom ghanijiet legittimi u huma fl-interess generali u socjali bil-konsegwenza li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, ghal fatt illi l-ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi l-okkupant li jkun cittadin Malti u jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Allura, ifisser b'hekk, illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba ghandha tigi wkoll respinta u michuda;

8) lLLI dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa illi l-Istat tramite l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-proprjetajiet taghhom;

9) ILLI fir-rapport tal-Kummizjoni fil-kaz **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi *"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of*

control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

10) ILLI fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi u dan taht kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet snin skont l-gholi tal-hajja. Fir-rigward taal-artikolu 12B l-esponent jecepixxi illi dan l-artikolu huwa ntiz biex ikompli johloq bilanc bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Isegwi li dawn l-artikoli ma jistghux jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali; Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qeghdin jippercepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11) ILLI il-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' ***Amato Gauci v Malta*** rrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*;

12) ILLI ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontrobilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali u mill-htiega ta' dawk il-mizuri;

13) ILLI fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni

tal-proprjeta’ imma ghandha tevalwa u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe’ mill-aspett ta’ proporzjonalita’ fid-dawl tar-realta’ ekonomika u socjali tal-pajjiz Malti in generali;

14) ILLI bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu iddahhal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-legislatur kompla jsahhah fuq l-element ta’ proporzjonalita’ tant illi llum il-gurnata ir-rikorrenti ghandhom il-possibilita’ illi jibdew jircievu kera f’ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta’ abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita’ ukoll illi r-rikorrenti jitolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita’ illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin tiwaqqaf jekk jirrizulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterju biex ikompli fil-kirja. Ghaldaqstant certament illi r-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

15) ILLI in sintesi, meta wiehed jigbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, l-esponent l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalita’ jinsab imhares bil-konsegwena li r-rikorrenti mhumiex gustifikati fl-ilment taghhom abbazi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

16) ILLI jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu ta’ fatti u ta’ ligijiet, il-konkluzjoni ndikata hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta’ proporzjonalita’ ma huwiex gustifikat u ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

17) ILLI dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat bis-sahha kollha, l-esponenti jirrelevaw illi fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta’ ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti specjalment in vista tar-rimedji li taghtihom il-ligi ordinarja stess

kif issa emendata; Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tar-rikorrenti, jigi kkjarifikat illi l-kuntratt tat-13 ta` Settembru 1979 li bih l-esponenti akkwistaw it-titolu ta` subenfitewsi temporanju kien akkwist tas-subenfitewsi temporanja ghaz-zmien li kien ghad fadal u mhux koncessjoni gdida. Illi minn dak iz-zmien `il quddiem l-esponenti li huma cittadini Maltin stabbilew ir-residenza ordinarja taghhom fil-fond imsemmi fejn ghadhom ighixu sal-lum il-gurnata u ghalhekk fiz-zmien li fih l-perjodu originali ta` erbgha u tletin sena skada, l-esponenti kienu qeghdin jirrisjedu fil-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom. Illi dwar il-fatti ndikati fil-bqija tal-paragrafi tar-rikors guramentat, l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond ghab-bazi ta` titolu validu fil-ligi naxxenti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ;

18) Illi ghar-ragunijiet suesposti l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-premessi u t-talbiet kollha maghmula mir-rikorrenti Giovanna sive Jeanette Pocock;

19) Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez ta’ dawn il-proceduri illi ghandhom jigu sopportati in toto mir-rikorrenti peress illi dawn il-proceduri qeghdin isiru solitament sabiex wiehed jittenta jaghmel tieghu xi ksur ta’ drittijiet fundamentali b’mod ghal kollox soggettiv minghajr ma japprezza l’oggettivita’ illi tezisti f’dan il-kuntest u iktar minn hekk sabiex jigbed lejn habel illi eventwalment jikkreja sitwazzjoni zbilancjat fuq l-Istat u fuq l-okkupanti kollha illi b’legittimita’ assoluta mxew dejjem mal-ligijiet promulgati tal-legilatur Malti.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fit-3 t'Ottubru 2019 il-Qorti nominat bħala Perit Tekniku lil Perit Mario Axisa, sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1 ta' Jannar 1993 u kull ħames snin sussegwenti;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa ippreżentat fit-8 ta' Lulju 2020[6];

Semgħet l-eskussjoni tal-Perit Tekniku[7];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-12 ta' Frar 2021[8] u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-22 ta' Marzu 2021[9];

Rat illi l-intimati Calleja naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet;

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

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għall-każ

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond 48 ġia 46, Sogni D'Oro gia JoeCarm, Triq Francesco Buhagiar ġia Sqaq Santa Katarina, il-Qrendi u dan wara li ommha rrinunzjat għal kwalunkwe jedd ta' użu tal-fond li ingħata lilha minn żewġha (missier ir-rikorrenti) b'testment tal-25 t'Awwissu 1995 a favur bintha ir-rikorrenti u dan għamlitu fis-26 ta' Frar 2019[10]. B'testment tas-6 ta' Frar 2007, Joseph Cutajar ħalla b'legat lil Giovanna Pocock il-fond mertu tal-kawża.

---

[6] Paġna 67 et seq tal-proċess
[7] Paġna 64 et seq tal-proċess.
[8] Paġna 97 et seq tal-proċess.
[9] Paġna 115 et seq tal-proċess.
[10] Paġna 50 tal-proċess.

Permezz ta' kuntratt tal-1 t'Ottubru 1975 mħejji min-Nutar Dr. George Cassar, missier ir-rikorrenti, Joseph Cutajar, għadda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il (17) sena il-fond 48 ġia 46, Sogni D'Oro gia JoeCarm, Triq Francesco Buhagiar ġia St. Catherine Alley, il-Qrendi, lil Joseph Dalli, b'effett però mill-1 ta' Jannar 1976. Din il-konċessjoni saret versu ċens annwu ta' sebgħin Lira Maltin (Lm70) (illum ekwivalenti għal mija u tlieta u sittin ewro u sitt ċenteżmi (€163.06)). Bis-saħħa ta' kuntratt tal-4 ta' Frar 1983, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raphael Darmanin, Joseph Dalli biegħ u ittrasferixxa lil Angelo Calleja l-*utile dominum* għaż-żmien rimanenti.

L-intimati Calleja qegħdin jirrisjedu f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għadhom jagħmlu hekk sal-lum il-ġurnata. Dan il-fatt seħħ stante li meta għalaq iċ-ċens fil-31 ta' Diċembru 1992, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Il-kirja viġenti hija ta' mitejn u ħamsa u disgħin ewro (€295) pagabbli kull sitt xhur. Jidher però li omm ir-rikorrenti, Marianna Cutajar, ma baqgħetx taċċetta l-kera u għalhekk il-kera bdiet tiġi depożitata permezz ta' ċedoli taħt l-awtorità tal-Qorti.

Fil-11 ta' Marzu 2019, ir-rikorrenti istitwit 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 fuq l-antekawża tagħha u sussegwentement 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 għal perjodu bejn it-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika u lum il-ġurnata. Ir-rikorrenti tillamenta wkoll li l-Artikolu 12B tal-istess Kapitolu m'huwiex qiegħed joffri kumpens xieraq għat-telfien tal-godiment ta' dan il-fond mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha. Huwa għalhekk li r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tiddikjara li l-Artikoli 12 (2) u 12B tal-Kapitolu 158 jilledu d-dritt tagħha sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u tgħaddi sabiex titlob lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata Calleja u tiffissa kumpens xieraq għat-tali vjolazzjoni.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

Kemm l-intimati Calleja kif ukoll l-Avukat tal-Istat eċċepixxew li r-rikorrenti 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 fil-kawża **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."

Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti spjegat li missierha, Joseph Cutajar, kien propjetarju tal-fond mertu tal-kawża wara li b'kuntratt tas-26 ta' Marzu 1968 kien ġie iffirmat kuntratt ta' diviżjoni quddiem in-Nutar Dr George Cassar. Tgħid li għalkemm hija wirtet il-fond wara l-mewt ta' missierha li kien miet fid-19 ta' Diċembru 2007 ommha saret użufruttwarja. Mill-atti jirriżulta li ommha rrinunzjat l-użufrutt fis-26 ta' Frar 2019. Għalkemm ir-

rikorrenti ma ppreżentatx kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tat-testment ta' missierha kif ukoll nota ta' rinunzja ppreżentata minn Marianna Cutajar fil-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja. L-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Calleja fl-ebda stadju tal-proċedura ma ikkontestaw l-awtentiċita ta' dawn d-dokumenti. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrenti Giovanna Pocock hija l-propjetarja tal-fond de quo, liema titolu jagħtiha l-jedd li mhux biss teżiġi t-tgawdija tal-istess iżda wkoll li titlob il-ħarsien tal-jeddijiet proprjetarji tagħha. Għaldaqstant sejra tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-istat u tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati Calleja.

Ikkunsidrat;

L-ilment kostituzzjonali jew konvenzjonali għandu jiġi kunsidrat mid-data meta saret sid

Fit-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali ma japplikax għal dak il-perjodu qabel ma hija kellha titolu fuq l-imsemmija proprjetà. Din il-Qorti tqis li fil-perjodu qabel id-19 ta' Diċembru 2007 ir-rikorrenti ma kellhiex possediment.[11]

Ikkunsidrat;

Lanjanzi tar-rikorrenti

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti tibni l-lanjanzi fuq żewġ binarji – (a) il-kumpens qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u (b) l-anti-kostituzzjonalita tal-Artikoli 12 (2) u 12B tal-Kapitolu 158 stante li

[11] Ara **Georgina Grima et vs. Joseph Darmanin et** (Rik Kost 13/2019 RGM) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021. Ara wkoll Av. Dr. Francis Lanfranco vs. Avukat Ġenerali (Rik Kost 228/2019 JZM) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) deċiża fit-18 ta' Marzu 2021.

l-emendi ma jagħtu l-ebda garanzija li l-fond mertu tal-kawża jista' jerġa' jipprevjeni favuriha u ma teżisti l-ebda salvagwardja xierqa.

L-ewwel binarju ġie spjegat mir-rikorrenti bil-mod segwenti: "minkejja li l-Kap. 158 ġie emendat fl-2018, dan ma jipprovdix għal kumpens li seħħ qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Jipprovdi biss rimedju – jekk wieħed jista' jsejjaħlu hekk – sabiex tiġi regolata l-kirja mill-promulgazzjoni tal-Att 'l quddiem. Fin-nuqqas ta' provedimenti li jipprovdu għal ksur qabel l-introduzzjoni tal-Att, l-esponenti ma kellha l-ebda għażla oħra għajr li tipproċedi b'dawn il-proċeduri."[12]

Min-naħa l-oħra t-tieni binarju ġie spjegat fin-nota ta' sottomissjonijiet billi ingħad li r-rimedju li jagħti l-Artikolu 12B jippermetti li l-kirja tista' tiżdied biss sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u li l-fond *de quo* ser jibqa' soġġett għar-regolamenti ta' akkomodazzjoni soċjali.

Dawn iż-żewġ binarji ser jiġu kkunsidrati flimkien.

Ikkunsidrat;

Artikoli 12 (2) u 12B tal-Kapitolu 158 .

L-**Artikolu 12 (2) (a) (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,
> [...]

[12] Paġna 111 tal-proċess.

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 [...]

Dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jipprovdu 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 kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979 kif ukoll wara l-imsemmija sena. 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 a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-inkwilini akkwistaw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri b’kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha ma kellhom ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxu lill-intimati Calleja bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u jaċċettaw 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.

Ma’ dan l-artikolu għandu jiżdied ukoll l-**Artikolu 12B** li daħal fis-seħħ bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018. L-ewwel sub-artikolu jipprovdi s-segwenti:

> "1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."

Ir-rikorrenti tillamenta li dawn iż-żewġ provvedimenti ma jagħtu l-ebda garanzija li l-fond mertu tal-kawża jista' jerġa' jipprevjeni favuriha.

Din il-Qorti tqis li huwa minnu li r-rikorrenti hija rinfaċċjata b'diffikultà notevoli sabiex tirriprendi l-fond proprjetà tagħha u għalkemm il-provvedimenti msemmija hawn fuq ma jagħtu l-ebda ċertezza li s-sid sejjer jirriprendi l-fond tiegħu, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti hija fl-impossibilità assoluta li tirriprendi ħwejjiġha aktar u aktar issa biż-żieda tal-Artikolu 12Ċ li daħal fis-seħħ bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

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[13] 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

[13] Mhux appellata.

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 iddikjarat:

"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 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."

Fir-rigward tal-impossibilità li s-sid jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tiegħu bid-dħul tal-Artikolu 12B, din il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 113/2018) fejn irriteniet li:-

> "11. Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom."

F'sentenza ferm riċenti mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Joseph Tabone et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 202/2019) irriteniet li:-

> "wara li għamlet konsiderazzjonijiet dwar ir-rimedji stabbiliti fl-artikolu imsemmi, u wara li rreferiet għal sentenza ta' din il-Qorti dwar l-istess artikolu, l-Ewwel Qorti ikkonsidrat illi "huwa biss bl-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta li l-inkwilini Cordina nghataw dritt ta` rilokazzjoni li jaghmilha difficli u x`aktarx incerta ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom." Għalhekk, għal dak li jirrigwarda l-validita` tal-Artikolu 12B fil-kuntest tal-ilment tal-atturi dwar id-dritt ta' rilokazzjoni jirrizulta illi l-Ewwel Qorti għamlet konsiderazzjonijiet espressi u ma qablitx mal-atturi illi l-Artikolu 12B jagħmilha diffiċli jew impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom."

Għaldaqstant din il-Qorti tqis li għalkemm l-Artikolu 12B ma joffri l-ebda ċertezza mija fil-mija li l-fond jerġa' jgħaddi għand is-sid f'temp ta' żmien qasir, l-istess artikolu – u issa bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12Ċ – jagħti lis-sid rimedju sabiex jirriprendi l-fond tiegħu u għalhekk jagħmilha anqas diffiċli għar-rikorrenti sabiex tirriprendi l-fond tagħha.

Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll

L-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** 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-Artikoli 12 u l-Artikolu 12B 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 attakkata 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 digà 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), datata l-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, indubbjament il-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) tal-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[14] iżda si tratta ta' limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi appena ċitati. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 għandu jiġi għalhekk ikkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[15]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ġiet assoġġettata għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-intimati Calleja b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq. Għaldaqstant issib li l-Artikolu 12 (2) jilledi d-dritt sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti tibbaża wkoll l-allegat leżjoni fuq l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll**. Dan l-artikolu jipprovdi li

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

[14] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.
[15] 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.

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-rikorrent peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza 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 hu 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)."[16]

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 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*

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

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[17], 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-sidien qegħdin jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħhom 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 ma jilledix id-dritttijiet sanċiti b'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:

"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*

[17] **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.

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).***"[18]

Hu obbligu tal-Istat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk il-liġi timponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata, sabiex jiġi evitat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġ li jiġi assigurat mekkaniżmu legali li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta 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"*.

[18] **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.

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 Mario Axisa u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv.

Din il-Qorti tikkonkludi li l-mekkaniżmu li ħolqot il-liġi bl-Artikoli 12 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. Hawn tqum il-ħtieġa ta' 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-intimati Calleja jibqgħu joqogħdu fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq.

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

Ikkunsidrat;

L-ilment kostituzzjonali fir-rigward tal-Artikolu 12 B tal-Kapitolu 158

Imiss issa li jiġi kkunsidrat l-ilment kostituzzjonali fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158. Min-nota ta' sottomissjonijiet, jidher li r-rikorrenti hija aktar preokkupata bil-fatt li l-awment gie ffissat sa massimu ta' tnejn fil-mija.

L-Artikolu 12B (2) jaqra hekk:

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

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 36/2018) deċiża fit-23 ta’ Novembru 2020 għamlet is-segwenti osservazzjoni:

> “15. Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista’ jsir sa massimu ta’ 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m’ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b’mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta’ aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta’ kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq *supply and demand* u ghalhekk dejjem jista’ jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta’ din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta’ kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghall-skopijiet ta’ akkomodazzjoni socjali ma tridx tabilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni. Illi mbaghad, mil-lat specifiku ta’ dan il-kaz, il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi r-rata tal-valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku ta’ 2.5% tal-valur tal-proprjeta` (*fol*. 511) hija ferm vicin il-percentwali ta’ 2% stabbilita fil-ligi kif emendata ghall-kalkolu ta’ kif ghandha tigi riveduta l-kirja u li ghalhekk huwa car illi fil-kaz de quo ma jistghax jinghad illi l-emedi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma lezivi tad-drittijiet tal-appellant.

> 16. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-legislatur holoq mekkanizmu li jippermetti lis-sid idahhal kera xierqa, meqjusa l-ghanijiet u l-htigijiet socjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni socjali."[19]

Din il-Qorti tabbraċċja din il-ġurisprudenza. In oltre din il-Qorti tinnota wkoll li fil-każ odjern il-Perit Tekniku Mario Axisa ikkalkula l-valur lokatizzju fuq 2.2% tal-valur tal-fond fis-suq u ċioe ferm viċin il-persentaġġ speċifikat fl-artikolu suċċitat. Għaldaqstant ma jistax jingħad illi l-emedi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma leżivi tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Di più, japplika hawn ukoll dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018) mogħtija fil-25 ta' Frar 2021:

> "58. [...] billi għadha ma nbdiet ebda proċedura quddiem it-tribunal kompetenti biex jiġu applikati d-disposizzjonijiet tal-art. 12B, għadu ma huwiex magħruf la jekk il-konvenuta Cutajar ikollhiex titolu biex tkompli żżomm il-fond bl-applikazzjoni tal-kriterji li jsemmi l-art. 12B, u lanqas kemm, bl-applikazzjoni tal-istess art. 12B, sejjer ikun il-kera jekk Cutajar tibqa' żżomm il-post taħt il-liġi l-ġdida. Għalhekk ma nistgħux *a priori* ngħidu jekk l-emendi l-ġodda jilħqux il-għan tal-proporzjonalità [Ara Victoria Amato Gauci *et v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 28 ta' Frar 2020], u jkun prematur li f'dan l-istadju ngħidu illi l-art. 12B wkoll huwa bi ksur tal-jeddijiet tal-attriċi għax ma jagħtihiex kumpens proporzjonat bi tpattija għall-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġha."

[19] Ara wkoll **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 113/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet, ir-rikorrenti tistieden lil din il-Qorti tikkonsidra li l-impożizzjoni tal-fond ai fini ta' akkomodazzjoni soċjali qiegħda tkun diskriminatorja.

Fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li l-ebda talba f'dan is-sens ma sar fir-rikors promotur. Fit-tieni lok ir-rikorrenti ma ġabet ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tagħha ġew trattati b'mod differenti u lanqas indikat xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod.

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti rigwardanti l-Artikolu 12B.

Ikkunsidrat;

Rimedju

Ir-rikorrenti oltre dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha qiegħda titlob kumpens għad-danni kif ukoll li tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimati Calleja m'għandhomx il-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' kirja.

Din il-Qorti hija tal-fehma li ġaladarba r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-Artikoli 12, hija għandha tingħata rimedju xieraq kompriż fost oħrajn b'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

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[20] 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*

[20] 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.

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."

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 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% ġialadarba 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 Mario Axisa sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1 ta' Jannar 1993 sad-data tar-rapport. Il-Perit osserva li

"Fin-nuqqas ta' indiċi uffiċjali li jsegwi kif varjaw ir-rat tal-kiri ta' proprjetà f'Malta tul iż-żmien, l-esponenti irrikorra għall-*Property Prices Index (Based on Advertised Prices),* kif ippublikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, sabiex ikun jista' jsegwi l-mod ta' kif inbidel il-valur tal-proprjetà in kwestjoni fil-perjodu konċernat. A bażi ta' dawn il-valur, huwa seta' jikkalkula l-valur lokatizzju rispettiv [...] kif ġej:

Sena	€/xahar	€/sena
1993 (1 ta' Jannar)	50	600
1998	75	900
2003	110	1,320
2008	155	1,860
2013	155	1,860
2018	240	2,880
2020 (26 ta' Ġunju)	270	3,240

Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm il-perizja kienet tkopri mill-1 ta' Jannar 1993, ma jfissirx li fil-każ tar-rikorrenti l-vjolazzjoni riskontrata għandha tinfirex minn dak inhar. Ġaladarba ġie dikjarat li r-rikorrenti kisbet possediment tal-fond mertu tal-kawża fid-19 ta' Diċembru 2007, din il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens tagħha minn Diċembru 2007 sad-data li ġiet intavolata l-proċeduri odjerna ċioe Marzu 2019.

Mill-kalkoli li għamlet din il-Qorti, id-differenza bejn l-istima tal-Perit Tekniku u l-kera mħallsa jammonta għal bejn wieħed u ieħor €22,100. Minn din is-somma għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 20% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tonqos għal €17,680 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% oħra 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 niżel għal €14,144 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' bejn wieħed u ieħor €2,500. Għaldaqstant s-somma ta' kumpens pekunjarji għandha tkun fis-somma ta' ħdax-il elf u sitt mitt Ewro (€11,600) liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma non-pekunjarja fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000).

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 u l-intimati Calleja konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ġie vjolat id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, u ċioe il-fond 48, Sogni D'Oro, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi, 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) u dan għar-raġunijiet fuq mogħtija;

2. Tiċħad in parte l-ewwel talba in kwantu referibbli għall-Artikolu 12B tal-Kap. 158;

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimati Calleja ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 48, Sogni D'Oro, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi;

4. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini;

5. Tillikwida bil-mod kif fuq spjegat id-danni pekunjarji imsemmija fis-somma ta' ħdax-il elf u sitt mitt Ewro (€11,600) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000);

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlettax-il elf, u sitt mitt Ewro (€13,600) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv għall-ispejjeż tal-intimati Calleja li għandhom jitħallsu mill-istess intimati.

Moqrija.

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

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur