# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
# (SEDE KOSTITUZZJONALI)

**ONOR. IMĦALLEF**
**ROBERT G. MANGION**

**SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021**

**Kawża Numru: 8K**

**Rik. Kost. 202/2020 RGM**

**Nutar Dottor Pierre Cassar**
**(K.I. 0052761M)**

**vs.**

**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti:**

Rat ir-**rikors kostituzzjonali tan-Nutar Dotor Pierre Cassar** ippreżentat fil-15 ta' Settembru, 2020 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

**i.** Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku huwa s-sid tal-fond ossia terran bl-isem Arno, numru 78 gja 62, Triq San Mikiel, Fgura gja Paola, liema fond kien mikri lil Joseph u Josephine Grima bil-kera ta' €827.10c fis-sena bis-sahha tal-Artiklu 12 tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u

dana wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mit-tnax (12) ta' Frar 1986 versu cens annwu u temporanju ta' **Lm154.00c** maghmula in forza ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar John Cachia Zammit fl-1 ta' Gunju 1984, skond **"Dokument A"** hawn anness.

**ii.** Illi dan il-fond ippervjena ghand ir-rikorrenti mill-wirt tal-mejta genituri tieghu n-Nutar George u Miriam Cassar li mietu rispettivament fil-21 ta' Marzu 2010 u fl-14 ta' Marzu 2017, skond certifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument B"** u **Dokument C".**

**iii.** Illi l-wirt taghhom iddevolva fuq l-unika binhom ir-rikorrenti odjern n-Nutar Pierre Cassar b'testment tal-4 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, **"Dokument D"** hawn anness. Illi b'zewg testmenti ohra tal-10 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar John Gambin u tal-10 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, l-konjugi Cassar hallew diversi legati li pero ma effettwawx in-nomina ta' eredi fl-ewwel testment taghhom.

**iv.** Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi, **"Dokument E"** hawn anness, il-proprjetà in kwistjoni provenjenti l-eredità tan-Nutar George Cassar giet dikjarata lid-Direttur Generali tat-Taxxi.

**v.** Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi, **"Dokument F"** hawn anness, il-proprjetà in kwistjoni provenjenti l-eredità tan-Nutar George Cassar giet dikjarata lid-Direttur Generali tat-Taxxi.

**vi.** Illi din il-proprjetà giet akkwistata mill-mejta konjugi Cassar b'kuntratt tal-5 ta' Mejju 1960 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin skond **"Dokument G"** hawn anness.

**vii.** Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-**11 ta' Frar 2007** izda l-inkwilini Joseph u Josephine Grima, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt aktar mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

**viii.** Illi ghalhekk wara l-11 ta' Frar 2007, l-konjugi Grima baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja u cioè ammontanti ghal **Lm308.00c** fis-sena ekwivalenti ghal **€717.45c** fis-sena.

**ix.** Illi din il-kera kellha terga toghla **fl-1 ta' Jannar 2013**, biex qabel is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Dicembru 2019, Rikors Nru. 5/2019JD fl-ismijiet Nutar Pierre Cassar vs Joseph Grima et, **"<u>Dokument H</u>"** hawn anness, il-fond kellu kera ta' **€830.00c fis-sena**, waqt li sussegwentement ghal din it-tali sentenza, l-kera zdiedet ghal €4,462.50c mit-12 ta' Frar 2020 liema kera kellha terga' tizdied ghal €5,100 mit-12 ta' Frar 2024.

**x.** Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-konjugi Grima gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

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

**xii.** Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat **'<u>Dokument I</u>'** hawn anness.

**xiii.** Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidt.

**xiv.** Illi a tenur tal-Att XXVII tal-2018, l-konjugi Grima qed jhallsu kera ta' €4,462.50c fi-sena mit-12 ta' Frar 2020 liema kera ghandha tizdied ghal €5,100 mit-12 ta' Frar 2024 u dan fuq bazi ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq liberu, ghalkemm ir-rikorrenti xorta jhoss illi l-Att XXVII tal-2018 jista' jkun leziv tad-drittijiet fundamentali tieghu, ghall-finijiet ta' din il-kawza **biss**, it-talbiet odjerni ser jigu limitati sal-11 ta' Frar 2020.

**xv.** Illi li hu zgur huwa illi l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti zgur mit-**12 ta' Frar 2007** sal-**11 ta' Frar 2020**, biex b'hekk ir-rikorrenti sofra danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

**xvi.** Illi l-antekawza tar-rikorrenti biex jipprotegu l-proprjetà 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, 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.

**xvii.** Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u l-antekawza minnu u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjetà taghhom mir-

rekwizizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi jikkonceduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlu.

**xviii.** Illi r-rikorrenti gie mcaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti mill-antekawza minnu. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta 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 u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm308.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

**xix.** Illi r-rikorrenti qatt ma rcieva din il-kera gusta fis-suq, zgur sal-**11 ta' Frar 2020**.

**xx.** Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tieghu minkejja li huwa ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa ma rceviex kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjgu, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tieghu bhala sid u dawk tal-inkwilini.

**xxi.** Illi r-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huwa seta jircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

**xxii.** Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-

15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

**xxiii.** Illi ġialadarba r-rikorrenti sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

**xxiv.** Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

**xxv.** Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huwa sofra għal numru ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

**xxvi.** Illi l-inkwilini Joseph u Josephine Grima ma tharrkux f'dawn il-proceduri a skans ta' spejjez żejda, stante illi huma ezercitaw id-drittijiet taghhom li ghadhom fuq l-istatut sal-gurnata ta' llum u ghalhekk ma jistghux jigu kkunsidrati b'xi mod responsabbli ghall-hsara li r-rikorrenti sofriet minhabba din l-infrazzjoni tal-ligi.

**xxvii.** Illi l-istess inkwilini m'ghandhomx jintalbu jirrispondu ghall-inkostituzzjonalità tal-ligi applikata minnhom jew jehlu spejjez inutilment, u b'hekk ma gewx intimata f'dawn il-proceduri.

**xxviii.** Illi skond kazistika kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali Maltija, fosthom fil-kawza fl-ismijiet *Sean Bradshaw et v l-AG et.* (6 ta' Frar 2015), l-inkwilin ghandu jitharrek fil-kawza jekk huwa jkun jifforma "*parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata*" u jekk jkun qed jokkupa l-fond a tenur proprju tal-istess inkwilinat li jkun qed jiġi attakkat b'dik il-kawza, ghax f'tali kaz il-"*meritu [jkun] jikkoncerna lilu direttament*". Ghal din ir-raguni, l-inkwilin ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u jkun leġittimu kuntradittur *biss* jekk huwa jkun ghadu qed jokkupa l-fond bl-istess titolu li jkun qed jiġi attakkat f'din il-kawza.

**xxix.** Illi bl-Att XXVII tal-2018, l-inkwilinat tal-inkwilini huwa protett u b'hekk mhux qed jigu intimati f'dawn il-proceduri u wisq anqas ser jintalab l-izgumbrament taghhom, ergo huma m'ghadhomx jifformaw parti mir-rapport ġuridiku li huwa regolat bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma dan gie emendat bl-Att XXVII tal-2018, u cioè l-ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tiġi attakkata permezz ta' din il-kawza, oltre illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

**xxx.** Illi dan il-principju gie stabbilit wkoll fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet '**Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Generali et**', deciza fil-25 ta' Gunju 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:-

*"...Illi b'differenza mill-kazijiet succitati, ir-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawza li **m'humiex qeghdin jitolbu l-izgumbrament taghhom**, anke billi kkuntrattaw maghhom kirjagdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Gunju 2019 li esebew bhala Dokument B*

*mar-rikors promotur taghhom. M'hemmx dubbju ghalhekk li l-ezitu ta' din il-kawza* ***ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjugi Camilleri****. Ghalhekk il-Qorti sejra tehlishom mill-osservanza tal-gudizzju u konsegwentement m'ghandhiex ghalfejn tikkunsidra l-eccezzjonijiet l-ohrajn taghhom"*

**xxxi.** Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata sal-11 ta' Frar 2020, stante l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u s-sentenza fuq referita, però r-rikorrenti jippretendi illi nel frattemp huwa ghandu jircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea li huwa sofra tul iz-zmien ossia mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ossia is-12 ta' Frar 2007, sal-11 ta' Frar 2020.

**GHALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-**

**I. Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Joseph (K.I. 0565250M) u Josephine (K.I. 0045756M) Grima, b'tali mod li kien gie rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond ossia terran bl-isem Arno, numru 78 gja 62, Triq San Mikiel, Fgura gja Paola, proprjetà tieghu, u/jew jircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument A' fil-process.

**II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu ossia t-terran bl-isem Arno, numru 78 gja 62, Triq San Mikiel, Fgura gja Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-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. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilina, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi u dan zgur sal-4 ta' Awwissu 2019.

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

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

**Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.**

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-30 ta' Settembru, 2020 fejn jingħad kif ġej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tiegħu, qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond ossia terran bl-isem Arno, numru 78 gja 62, Triq San Mikiel, Fgura gja Paola mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

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

2. Illi in linea preliminari, l-esponent jeċepixxi illi peress ili hawnhekk si tratta fond li jidher li fih jabitaw terzi, dawn it-terzi għandhom jiġu kjamati in kawża;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi in kwantu l-kuntratt ta' enfitewsi sar wara li daħlu fis-seħħ l-emedni relattivi għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-antekawża tar-rikorrenti daħlu għal kuntratt b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt dak iż-żmien;

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. 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 jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakka ir-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. 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;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx 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. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabbilit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f' sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur 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;

9. 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 tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

10. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja 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-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

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

12. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] 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>"[2];*

13. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

14. 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;

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

16. 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 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-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;

17. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-

ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

18. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants*"[3];

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

20. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Victoria Amato Gauci v. Avukat Generali et"** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li ġew prodotti waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fit-28 t'Ottubru 2020 l-Avukat tal-Istat irtira t-tieni eċċezzjoni;

Rat illi fit-28 t'Ottubru 2020 il-Qorti n-nominat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għal perjodu mit-12 ta' Frar 2007 sal-11 ta' Frar 2020 f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ippreżentat fit-22 ta' Frar 2021 u maħluf fl-4 ta' Marzu 2021;[4]

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentati fis-16 ta' Marzu 2021;[5]

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għal mistoqsijiet in eskussjoni;[6]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fit-18 ta' Mejju 2021[7] kif ukoll tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-10 ta' Ġunju 2021[8];

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

Ikkunsidrat;

---

[4] Paġna 37 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 57 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 62 et seq tal-proċess.
[7] Paġna 94 et seq tal-proċess.
[8] Paġna 104 et seq tal-proċess.

**L-Azzjoni tar-Rikorrent.**

Permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Ġunju 1984 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit, missier ir-rikorrenti n-Nutar George Cassar għadda b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena li bdew jiddekkorru mit-12 ta' Frar 1986 versu sub-ċens ta' mija u erbgħa u ħamsin Liri Maltin (Lm154) fis-sena fuq il-fond 62, Arno, Triq San Mikiel, Fgura lil Joseph Grima. Il-konċessjoni sub-enfitewtika ġiet fi tmiemha fil-11 ta' Frar 2007.

Dan il-fond iddevolva għand ir-rikorrent bis-saħħa ta' testment tal-4 ta' Ġunju 1966 fejn ġie nominat bħala l-uniku eredi universali u padrun assoluta tal-beni tal-ġenituri tiegħu, in-Nutar George u Miriam Cassar li mietu fil-21 ta' Marzu 2010 u l-14 ta' Marzu 2017 rispettivament.

Meta għalaq iċ-ċens fil-11 ta' Frar 2007, il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u għalhekk Joseph u Josephine Grima baqgħu jirrisjedu fl-istess fond wara l-imsemmija data. Mill-atti jirriżulta li mal-għeluq tal-konċessjoni, il-kera rdoppjat għal tlett mija u tmien Liri Maltin (Lm308) ekwivalenti għal seba' mija u sbatax-il Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€717.45) fis-sena. Il-kera reġgħet ogħliet għal tmien mija u tletin Ewro (€830) fis-sena mill-1 ta' Jannar 2013. Bis-saħħa ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2019 fl-ismijiet **Nutar Pierre Cassar vs. Joseph Grima et** (Rik 5/2019), il-kera żdiedet għal €4,462.50 mit-12 ta' Frar 2020 u liema għandha tiżdied għal €5,100 mit-12 ta' Frar 2024.

Fil-15 ta' Settembru 2020, ir-rikorrent għadda sabiex intavola l-proċedura odjerna fejn jilmenta li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 huwa ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu hekk meta ġie impost fuqu 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 mal-valur lokatizzju fis-suq għal perjodu bejn it-12 ta' Frar 2007 u l-11 ta' Frar 2020.

Ikkunsidrat;

**Prova tat-titolu**

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrent jeħtieġlu jġib prova tat-titolu tiegħu 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 isosstni t-titolu tiegħu, l-attur ippreżenta mal-att promotur il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-5 ta' Mejju 1960 li bih il-ġenituri tiegħu kienu xtraw u akkwistaw biċċa art fabbrikabbli, l-proprjetà li fuqu jinstab il-fond immobiljari mertu tal-kawża. Mal-att promotur ukoll ir-rikorrent ippreżenta t-testmenti rispettiva tal-ġenituri tiegħu kif ukoll il-*causa mortis* rispettivi.

Din il-Qorti tosserva li l-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-proċedura ma ikkontesta l-awtentiċita ta' dawn id-dokumenti. Pjuttost jista' jingħad li l-Avukat tal-Istat irrikonoxxa fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li l-proprjetà *de quo* tappartjeni lin-Nutar Pierre Cassar. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrent huwa l-propjetarju tal-fond mertu *de quo*, liema

titolu jagħtih il-jedd li mhux biss jeżiġi t-tgawdija tal-istess iżda wkoll li jitlob il-ħarsien tal-jeddijiet tiegħu.

Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

**Att XXIII tal-1979 kien diġà fis-seħħ**

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li l-ilment tar-rikorrent m'huwiex mistħoqq għaliex meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-1 ta' Ġunju 1984, l-Att XXIII tal-1979 kien diġà fis-seħħ, u għalhekk l-antekawża tar-rikorrent kien jaf x'kellu jsir mill-fond *ope legis* fid-data tal-għeluq taċ-ċens temporanju. Isostni għalhekk illi r-rikorrent ma jistax jilmenta issa li kien maqbud b'sorpriża bl-effetti ta' dik il-leġislazzjoni.

Huwa minnu li diversi kienu dawk is-sentenzi fejn talbiet simili għal dawk kif impostati mir-rikorrent ġew miċħuda meta l-kuntratt ta' enfitewsi kien ippubblikat wara li l-Att XXIII tal-1979 daħal fis-seħħ.[9]

Iżda l-linja addottata mill-Qrati nostrana ma ġietx abbraċċjata mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) tant li fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2018 fil-każ ta' **Franco Buttigieg and others v. Malta** (Appl. Nru 22456/15) għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "*28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed*

[9] Ara fost oħrajn **Frances Montanaro et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 67/2015) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-14 t'April 2018.

*that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).*

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

Il-QEDB kompliet tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

*"38. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54 and 56-59).*

*39. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. and that the applicable legislation pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55), in the present case couple S.*

*40. The Court observes that the applicants acknowledge that the disproportionality concerning the rent arose after 1998.*

*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

*42. Having regard to the facts of the case and the parties' observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."*

Ikkonsidrat;

Għalkemm l-antekawża tar-rikorrent kien jaf bil-konsegwenzi restrittivi *ex lege* li seta' jġib miegħu l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, fl-istess waqt ma setax raġonevolment jipprevedi l-konsegwenzi fit-tul. Fit-tul dawk il-konsegwenzi kienu oġġettivament injoti kienet x'kienet ir-raġuni li wasslet lin-Nutar George Cassar biex ikkonċeda l-fond taħt titolu ta' sub emfitewsi temporanja.

Il-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan l-aspett tal-vertenza tabbraċċja dak deċiż mill-Qorti ta' Strasburgu.

In linea ma' dan l-iżvilupp ġurisprudenzali il-Qorti qed tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat;

L-ewwel talba hija maqsuma f'żewġ brani – (a) l-impossibilità għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond, u (b) l-impossibilità li jirċievi kera ġusta għal fond. Filwaqt li l-ewwel fergħa sejra tiġi trattata weħidha, it-tieni fergħa sejra tiġi meqjusa flimkien mat-tieni talba tar-rikorrent.

**Impossibilità li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà**

Ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tiegħu l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jirrenduh impossibbli bħala s-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu.

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 -
> [...]
> (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 [...]

Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-emfitewta akkwistaw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrent ma kellu ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxi lill-konjuġi Grima bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi.

Jeħtieġ li jiġi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrent li huwa qiegħed fl-impossibilità li jirriprendi l-fond mertu tal-kawża.

Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li r-rikorrent huwa rinfaċċjat b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendi l-fond proprjetà tiegħu, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrent huwa fl-impossibilità li jirriprendi ħwejġu.

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[10] 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 kunsidrat is-segwenti:-

[10] Mhux appellata.

> "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."

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 għal-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax in parte l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi il-kirja furzata fuq ir-rikorrent għamluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija.

Ikkunsidrat;

**Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

Ferm il-premess jeħtieġ issa li l-lanjanza tar-rikorrent tiġi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. It-tieni talba tar-rikorrent 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-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrent, 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), 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, 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) 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[11] 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 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[12]

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

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

Ikkunsidrat;

**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.

[11] Ara M**ichael 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.
[12] 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-rikorrent isostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iċaħħdu mid-dritt tiegħu 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-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.

**Allegat Leżjoni ta' Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**.

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).*"[13]

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*

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

*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 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 l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[14], 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 qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu 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 jiksirx dan l-Artikolu, jeħtieġ li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet

---

[14] **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.

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 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).***"[15]

Jeħtieġ għalhekk li jinħoloq 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 jassigura mekkaniżmu 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*

[15] **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.

*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 bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku M'Louise Caruana Galea u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrent qua sid ġar piż eċċessiv b'effett tal-liġi impunjata.

F'dan l-isfond il-Qorti sejra tirreferi għal ħmistax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kapitolu 16 fis-sena 2009, il-kirja ser togħla kull tlett snin b'mod proporzjonali bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-imsemmi kapitolu u għalhekk il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata.

Huwa minnu li ġew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbidlet id-definizzjoni ta' inkwilin, u daħlu fis-seħħ mekkaniżmi għaż-żidiet fil-kirja, iżda skont Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009:

> "Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:
>
> Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili."

Skont l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili** l-kera għandha tiżdied kull tliet snin:

"1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, f'każ bħal dan in eżami, ir-rata hija revedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena. Dan magħdud, il-fatt li l-kera hi revedibbli kull tlett snin m'hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kapitolu 158, liġi li għal finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu. Tqis għalhekk li l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat su-indikata ma hiex fondata.

Referenza għandha ssir ukoll għall-eċċezzjoni numru 16 tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa 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

Ir-rikorrent espressament illimita l-mertu tal-kawża odjerna sal-11 ta' Frar 2020. Ma jidhirx ċar għaliex ir-rikorrent jindika din id-data bħala t-tmiem tal-perijodu rilevanti li għandu jittieħed in konsiderazzjoni ijn kwantu b'effett

mill-1 ta' Jannar 2020 il-quantum tal-kera ġie rivedut bis-saħħa tal-Artikolu 12B b'sentenza fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Joseph Grima et** (Rik Nru 5/2019) mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2019 fejn il-Bord li Jirregola l-kera iddeċieda li b'effett mill-1 ta' Jannar 2020 l-kera kellha tiżdied sabiex tirrappreżenta 1.7% tal-valur tal-fond għall-ewwel sentejn;  u b'kera ekwivalenti għal 2% għat-tlett snin sussegwenti.  B'hekk il-kera dwar il-fond mertu tal-kawża ġie regolat għat-terminu mill-1 ta' Jannar 2020 sal-31 ta' Diċembru 2024 b'dan illi b'effett mill-1 ta' Jannar 2020 l-kera ġiet awmentata minn €827 p.a. għal €4,462.50 p.a.  Ifisser għalhekk illi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 indirizza adegwatament l-ilment tar-rikorrent dwar leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi b'effett tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrent sofra  leżjoni fid-dritt tiegħu ta' proprjetà kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan sal-31 ta' Diċembru 2024.

Ikkunsidrat;

**Rimedju**

In vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa għandu jingħata rimedju xieraq.

Dan ir-rimedju jiddependi fost l-oħrajn fuq iż-żmien li issussistit il-leżjoni fil-konfront tar-rikorrent.

Ġia rajna illi ż-żmien rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża jieqaf fil-31 ta' Diċembrui 2024.

Fir-rigward ta' meta tali terminu li jittieħed in konsiderazzjoni għandu jibda ir-rikorrent isemmi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li tali terminu għandu

jibda mit-12 ta' Frar 2007, u ċioe' id-data meta l-konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha.

Pero' anke hawn ir-rikorrent m'għandux raġun inkwantu fit-12 ta' Frar 2007 ir-rikorrent ma kienx għadu sar sid il-fond de quo. Huwa sar sid uniku tal-fond de quo fl-14 ta' Marzu 2017. Intavola l-kawża qua "proprjetarju uniku".[16] Għalhekk it-terminu rilevanti għall-finijiet li jiġu stabbliti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji huwa mill-14 ta' Marzu 2017 sal-31 ta' Diċembru 2019.

Dwar id-danni pekunjarji, fid-deċiżjoni tagħha tat-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) l-Qorti Kostituzzjonali, 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[17] 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*

[16] Paġna 1 tal-proċess

[17] 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.

*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.*"

- Omissis -

"*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 ċitata jirriżulta li ż-żieda ta' ħamsa fil-mija (5%) ma ġietx 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 skont il-linji gwida tal-QEDB 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 M'Louise Caruana Galea sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża. Il-Qorti użat dan il-valur sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB. 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 (€) |
|---|---|---|---|
| 2017 | 4,360.5[18] | 622.44[19] | 3,738.06 |
| 2018 | 5,814 | 830 | 4,984 |
| 2019 | 5,814 | 830 | 4,984 |
| **TOTAL** | **15,988.50** | **2,282.44** | **13,706.06** |

Mis-somma ta' €15,988.50 għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali. Is-somma għalhekk tonqos għal €11,191.95. Il-Qorti mhiex ser tnaqqas 20% peress li huwa evidenti li l-fond kien jinkera bil-kera stabbilita fiż-żmien rilevanti. Mis-somma ta' €11,191.95. għandha titnaqqas is-somma ta' €2,282.44. Għaldaqstant s-somma ta' kumpens pekunjarji hija fis-somma arrotondata ta' tmient elef, disa' mija u għaxar ewro (€8,910) liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti

Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma rappreżentanti danni non-pekunjarja fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000).

**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 l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara illi r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrent tal-inkwilini Grima għamluha fiż-

[18] €5,814 / 12 = €484.50 x 9 (minn April sa Diċembru) = €4,360.50 .
[19] €830 / 12 = €69.16 x 9 = €622.44.

żmien rilevanti fuq imsemmi diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija;

2. Tilqa r-rimanenti parti tal-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara illi bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendata bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 kien ġie reż impossibbli għar-rikorrent li jirċievi kera ġusta;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, għall-perijodu mill-14 ta' Marzu 2017 sal-31 ta' Diċembru 2019 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u ċioe il-fond 78 ġia 62, Triq San Mikiel, Fgura ġia' Paola, 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);

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 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' tmient elef, disa' mija u għaxar ewro (€8,910) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf Ewro (€1,000);

6. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' disat elef, disa' mija u għaxar ewro €9,910) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

**Moqrija**.

**Onor. Robert G. Mangion**

**Imħallef**

28 ta' Ottubru 2021

**Lydia Ellul**

**Deputat Reġistratur**