- liġijiet tal-kera – ksur tal-jeddijiet fundamentali

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 2 ta' Dicembru 2021.

Rikors Kostituzzjonali Nru. 142/2019 GM

Dorothy Mifsud (K.I. 767943M)

vs

George Falzon (K.I. 0411850M)
u
Avukat Ġenerali,
u b' digriet tal-11 ta' Frar 2020 l-isem ġie jaqra Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali li permezz tiegħu wara l-ilmentatriċi li ppremettiet illi :

Hija proprjetarja tal-fond Flat 2, St. Joseph House, Triq Nuzzo, Ħamrun li akkwistat b'kuntratt ta' separazzjoni tat-2 ta' Diċembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, li kopja tiegħu hija hawn annessa bħala "Dokument A".

B'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tal-5 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba, "Dokument B" hawn anness, ir-rikorrenti u l-mejjet żewġha Joseph Mifsud kienu taw b'konċessjoni emfitewtika temporanja lil Carmel Camilleri l-fond imsemmi għal 21 sena il-fond Flat 2, St. Joseph House, Triq Nuzzo, Ħamrun u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm200 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.

B'kuntratt tal-20 ta' Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument C", Carmel Camilleri ċeda l-fond għaż-żmien li kien għad fadal lill-intimat George Falzon u Bernardette Falzon, illum mejta.

Din il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-4 ta' Ottubru 2000 u l-intimat Falzon peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilu d-dritt biex jibqa' jgħix fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun €466.00c kull sitt xhur, waqt li bl-emendi tal-Att X tal-2009 mill-1 ta' Jannar 2013, huwa beda jħallas kera ta' €612.00c kull sitt xhur, ossia €1,224.00c fis-sena.

Il-fond kien fond iddekontrollat u minkejja dan, minħabba l-emendi tal-Att XXIII tal-1979, huma ma setgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond liberu u battal, u għadu hekk okkupat mill-inkwilin Falzon b'kera irriżorja mhux tas-suq.

Ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnha raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €1,224.00c fis-sena stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

L-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawża tar-rikorrenti, mill-proprjeta' tagħha minkejja li hija ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li hija mhux qed tirċievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Falzon.

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

Ir-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża **Albert Cassar vs MALTA** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni emfitewtika temporanja ingħatat **wara** d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak tal-lum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm *restitutio in integrum,* ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċiviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċiviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.

Il-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser tipproċedi b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero` tippretendi li nel frattemp hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji

u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija u l-antekawża minnha sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja sal-31 ta' Diċembru 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħha l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat George Falzon u jirrenduha impossibli li tirriprendi l-pussess tal-fond Flat 2, St. Joseph House, Triq Nuzzo, Ħamrun proprjeta' tagħha.

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' Flat 2, St. Joseph House, Triq Nuzzo, Ħamrun bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skedata l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

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

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Ir-rikorrenti ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore;

3. Safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija;

4. It-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-liġi senjatament l-Att XXIII tal-1979 daħal qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni ma' Carmel Camilleri u għaldaqstant l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;

5. L-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. L-ewwel talba m'għandhiex tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti b'setgħat kostituzzjonali għaliex illum il-ġurnata mhijiex impossibbli li r-rikorrenti tirrendi lura l-pussess tal-fond u dan peress illi r-rikorrenti għandha l-possibilita' illi tagħmel it-talba għar-ripreża tal-fond quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont l-artikolu 128 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, 1i għandu s-setgħa bil-liġi li jilqa' dik it-talba kemm-il darba r-rikorrenti turi illi l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Dan mhuwiex l-unika possibilita' għar-ripreża tal-fond u dan peress illi jekk sid jissodisfa r-rekwiżiti impost fis-sub-inċiż (8) tal-artikolu 12B, dan ukoll iwassal għar-ripreża tal-fond;

7. Peress illi t-tieni talba hija konsegwenzjali għall-ewwel talba, lanqas din ma għandha tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti;

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

9. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż 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 dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu 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;

10. 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 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

11. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost 1-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika 1-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-ħtieġa illi l-emfitewta jiġi protett u li jiġi stabbilit bilanċ fir-relazzjoni tiegħu mas-sid f'sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-emfitewta;

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

13. 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 Ano.169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implementati 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;

14. 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 1-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;

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

16. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci et Malta** rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable";

17. 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;

18. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din 1-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 wiesa’ u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

19. Bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' stagnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonjiet tal-artikolu 1531C 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;

20. Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ddaħħal l-artikolu 128 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' propozjonalita' tant illi llum il-ġurnata r-rikorrenti għandhom l-possibilita' illi jibdew jirċievu kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita' wkol1 illi r-rikorrenti jitolbu illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda 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 1-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

21. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti 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-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

22. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwe1 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-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u 1-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li 1-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";

23. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din 1-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;

24. 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 128 fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstatat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Victoria Amato Gauci v. Avukat Ġenerali et**" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-intimat George Falzon li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. M'huwiex il-leġittimu kontradittur u dan stante illi huwa ma jistax jirrispondi u jagħmel tajjeb għall-allegat ksur ta' xi dritt jew liberta' fundamentali tar-rikorrenti, iżda huwa l-istat Malti li jista' jirrimedja l-pożizzjoni tar-rikorrenti kemm-il darba jirriżulta leżjoni ta' xi dritt fundamentali tagħha. Għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tehles lill-intimat mill-osservana tal-ġudizzju;

2. Qiegħed jirresjedi fil-fond mertu ta' din l-kawża in linea mal-liġi tal-kera. L-użu tal-fond fil-Ħamrun mill-intimat huwa kontemplat f'Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tali użu m'huwiex wieħed abbużiv u ma jiksirx l-ebda disposizzjoni oħra tal-liġi jew drittijiet fundamentali tal-bniedem;

3. M'huwiex minnu li l-liġi kif inhi trendiha impossibbli sabiex ir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom. L-emendi tas-sena elfejn u disgha tal-Kodiċi Ċivili, jikkontemplaw proċess kif u meta r-rikorrenti jistgħu jerġgħu jieħdu pussess tal-fond mertu tal-kawża;

4. Għalkemm il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fis-sena elfejn (2000), is-sidien tal-fond irrikonoxxew l-intimat bħala inkwilin tal-fond u fid-dawl tal-fatt li dejjem aċċettaw il-kirja mingħandu, ħlief għal dawn l-aħħar kirja. Għal dsatax-il sena r-rikorrenti għażlu li ma jieħdu l-ebda azzjoni fil-konfront tal-inkwilin.

5. Ir-rikorrenti jallegaw illi d-disposizzjonijiet tal-Att XVlll tas-sena 1979 qiegħed jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta' kif protetti mill-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea. F'dan ir-rigward, l-intimat Falzon jinvoka l-prinċipju tas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs Avukat Ġenerali** (rikors nru. 49/2005), fejn il-Qorti kienet sostniet illi *'biex ikun hemm teħid sforzuż persuna trid* ***tiġi żvestita minn kull dritt*** *li għandha fuq l-istess proprjeta.'* Fil-każ tar-rikorrenti wkoll, il-fond in kwistjoni kien u għadu proprjeta` tar-rikorrenti u li hija tista' taljena jew tittrasferixxi l-fond lil terzi kif ukoll evenwalment tieħu lura l-proprjeta`.

6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti għandha tastjeni milli tippronunzja ruħha dwar it-tieni talba kif magħmula mir-rikorrenti u dan stante illi kontestwalment ma' din il-kawża r-rikorrenti intavolat rikors fl-istess ismijiet premessi quddiem il-Bord tal-Kera, u fejn qiegħed jintalab sabiex jiġi applikat it-test tal-mezzi skont l-Att XXVII tas-sena 2018 u sabiex fin-nuqqas illi l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi huwa jiġi premess żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Għaldaqstant, ir-rimedju effettiv illi r-rikorrenti tista' titlob

huwa proprju dak illi qiegħed jiġi mitlub quddiem il-Bord tal-Kera ai termini tal-Att XXVII tas-sena 2018, u allura hija fil-fehma umli tal-esponenti illi kwalunkwe rimedju ieħor illi jista' jiġi pronunzjat minn din l-Onorabbli Qorti jista' jkun potenzjalment kunfliġġenti ma' dak illi jaħseb għalih l-Att XXVII tas-sena 2018;

7. F'każ li dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet u ssib li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, l-intimat jitlob li ma jinstabx responsabbli għall-ispejjes tar-rikorrenti peress huwa qiegħed jgħix fil-proprjeta` fuq bażi legali li toħroġ mil-liġi.

Rat li b'verbal tagħha tal-11 ta' Frar 2020 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond Flat 2, St Joseph House, Triq Nuzzo, Ħamrun mill-31 ta' Diċembru 2008 sal-5 ta' Ottubru 2020[1] flimkien mal-verbal tagħha tas-26 ta' Marzu 2021 li permezz tiegħu laqgħet it-talba sabiex testendi l-inkarigu tal-Perit maħtur minnha sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond in kwistjoni mill-5 ta' Ottubru 2000 sal-31 ta' Diċembru 2018.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fis-27 ta' April 2021 u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti akkwistat il-fond 2, St Joseph House, Triq Nuzzo, Hamrun b'kuntratt ta' separazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat 2 ta' Diċembru 2008.[3]

Fil-5 ta' Ottubru 1979, ir-rikorrenti u żewġha taw l-fond in kwistjoni b'konċessjoni emfitewtika temporanja għal wieħed u għoxrin sena lil Carmel

[1] Fol 55
[2] Fol 154
[3] Dok A a fol 5

Camilleri b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba[4] għal-prezz ta' Lm200 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem. L-imsemmi Carmel Camilleri ċeda l-fond għaż-żmien li kien fadal lill-intimat George Falzon u martu, illum mejta, b'kuntratt datat 20 ta' Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien[5].

Fl-4 ta' Ottubru 2000 skadiet din il-konċessjoni emfitwtika temporanja u l-intimat Falzon peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond, baqa' jgħix hemm b'kera ta' €466 kull sitt xhur u mis-sena 2013 beda jħallas kera ta' €612 kull sitt xhur ċjoe' €1,224 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[6]

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta`:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta`. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebiet, juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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.[7] Illi fil-każ in eżami l-attriċi Mifsud uriet il-provenjenza tat-titolu tagħha. L-intimat Falzon bl-ebda mod ma kkontesta t-titolu tal-attriċi anzi kkonferma li l-kera dejjem tħallset lilha. Għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sejra tiġi milqugħa.

[4] Dok B a fol 12
[5] Dok C a fol 20
[6] Dok DM1 a fol 52
[7] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla Sede Kostituzzjonali

L-ewwel u t-tieni eċċezzjoni u s-seba' paragrafu tal-intimat Falzon - mhux il-leġittimu kontradittur u ma tistax tiġi attribwita ħtija lilu ġalalarba ottempera ruħu mal-liġijiet viġenti u m'ghandux iħallas spejjeż tal-kawża:

L-intimat Falzon eċċepixxa li ma kiser l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistax jiġi kkundannat iħallas xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, huwa xorta waħda huwa leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntraditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[8] Il-Qorti Kostituzzjonali[9] qalet li "dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u **ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[10] irriteniet hekk:

> "Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi

[8] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006
[9] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. 29 ta` Mejju 2015
[10] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)

assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti"[11].

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba hu aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimat billi hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. L-inkwilin tal-fond in kwistjoni għandu nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqtu direttament.[12] Għal din ir-raguni l-intimat għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur. Dan minkejja li f'dan il-każ mhux qed jintalab l-iżgumbrment tiegħu f'dawn il-proċeduri.

Is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Falzon: mhux impossibbli li r-rikorrenti tipprendi lura l-pussess tal-proprjeta' tagħha b'rimedji oħra.

Permezz ta' dawn l-eċċezzjonijiet l-intimati jissottomettu li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B(2) Kap 158) fejn il-kera trid togħla bi 2% tal-valur kumerċjali tas-sid. Dan l-Artiklu ġie miżjud permezz tal-Att XXVII.2018. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dan l-artiklu jipprova joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid il-kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Filfatt ir-rikorrenti użat dan ir-rimedju u

---

[11] hawhekk il-Qorti ċċitat li jikkompeti (App.Ċiv Joseph Borg v Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIVII.42;App. C. Zahra Dedomenico v Zahra Dedomenico 15.01.1992)

[12] Evelyn Montebello et v Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et v Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani v Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Civili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti

kontestwalment ma' din il-kawża hemm proċedimenti oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn qed jintalab sabiex jiġi applikat it-test tal-mezzi biex jekk l-intimat Falzon jissodisfa dan it-test, jiġi premess żmien ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat u hekk ir-rikorrenti tkun tista' tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni.

B'danakollu, xorta jista' jekk ikun il-każ jibqa' l-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti għal diversi snin sas-sena 2018, għaliex sintendi kwalunkwe żieda fil-kera li tista' tingħata, anke jekk ġusta u ekwilibrata, mhix sejra tkun retroattiva. Għalhekk, u biss fis-sens fuq spjegat, il-possibbli disponibilita` ta' rimedju taħt id-disposizzjoni tal-liġi fuq imsemmija introdotta fil-2018 imur lil hinn mill-parametri posti mir-rikorrenti permezz tal-att promotur tagħha. Għaldaqstant dawn l-eċċezzjonijiet sejrin jiġu miċħuda.

Imputet sibi:

L-Avukat tal-Istat permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu jgħid li r-rikorrenti kienet taf bl-Att XXIII tal-1979 u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddha volontarjament għażlet li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 158. Imma r-rikorrenti mhux qiegħda tipprova twaqqa' jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju li għamlet; anzi qiegħda tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħha b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqha. L-Avukat tal-Istat qiegħed fil-fatt jidher li qiegħed jirreferi għal prinċipju ieħor – dak tal-*imputet sibi*. Qiegħed jeċċepixxi li s-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa minnha stess flimkien ma' zewġha. Għalkemm ma jgħidux b'mod ċar, jidher li dak li qed jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat hu li l-attriċi u żewġha kienu jafu għal xiex deħlin għaliex meta kkuntrattaw l-emfitewsi fil-1979, l-Att XXIII tal-1979 kien diġa` fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-

inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera ma għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza Buttigieg and Others vs Malta (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor[13]. Il-Qrati lokali wkoll jsegwu din il-pożizzjoni.[14]

Id-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Falzon: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

L-intimati qegħdin jallegaw li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzus tal-proprjeta`.

[13] Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

[14] ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Ġenerali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela

Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (*in rem*) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mill-applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[15], u dik iktar prevalenti u riċenti li "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"[16].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`.

Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata nterpretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John**

---

[15] (ara wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata

[16] (Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata)

Cassar 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tal-għaxar sat-tnejn u għoxrin paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Dawn l-eċċezzjonijiet huma lkoll validi fihom infushom, iżda soġġetti għall-prinċipju tal-proporzjonalita` u jirrigwardaw il-fatt li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri soċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u di piu` proporzjonali.

Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Dwar il-legalita` tal-miżura m'hemmx dubju billi ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

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

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' **bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku**. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[17] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[18]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimat tammonta għal €1,224 fis-sena, liema ammont jista' jitqies

[17] James & Others, Amato Gauci

[18] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attriċi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar Artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-attriċi għalkemm fir-rikors ġuramentat tagħha semmiet l-Artikolu 41, hija ma talbitx rimedju taħt dan l-Artikolu fit-talbiet tagħha. Għaldaqstant din il-Qorti mhix se tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €210,000. Il-valur lokatizju mis-sena 2000 sa 2018 tela' minn €1,620 fis-sena 2000 għal €5,160 fis-sena 2018.

Jirriżulta wkoll illi bejn is-sena 2000 u 2008 ir-rikorrenti kellha biss nofs indiviż tal-proprjeta` *de quo*.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[19] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Tenut kont tad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, fejn intqal:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, 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*

[19] Ara fost l-oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

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".

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'Cauchi vs Malta. Ċjoe' wara li titnaqqas il-kera mħallsa lis-sidien:

'.......l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.'[20]

Il-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[21] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali.

Il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet ukoll illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

[20] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK. Vide ukoll Grima Doreen v Avukat Ġenerali – 26.05.2021 – QK, Muscat Anthony pro et noe v Farrugia Elizabeth et – 26.05.2021 – QK
[21] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju"[22].

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tiffissa d-danni pekunjarji ta' €15,000 mis-sena 2000 sas-sena 2018. Tiffissa wkoll danni mhux pekunjarji ta' €1,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' *in parte* l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u l-Att X tal-2009 taw għal diversi snin dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat George Falzon tal-fond Flat 2, St. Joseph House, Triq Nuzzo, Ħamrun proprjeta' tagħha.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' Flat 2, St. Joseph House, Triq Nuzzo, Ħamrun bi vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skedata l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għall-perjodu bejn is-sena 2000 u s-sena 2018.

[22] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

(4) Tilqa' it-tielet talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

(5) Tilqa' ir-raba' talba billi tillikwida l-istess kumpens fis-somma ta' €16,000.

(6) Tilqa' l-hames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens ta' €16,000. bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-inkwilin George Falzon a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA