- *liġijiet tal-kera*
- *ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 2 ta' Diċembru, 2021.

Rikors Nru. 257/2020 GM

Lilian Martinelli (K.I. 0658132 M)

vs.

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali li permezz tiegħu r-rikorrenti wara li ppremettiet illi:-

i. Hija proprjetarja unika tal-fond 451, Triq D'Argens, Gzira, liema fond akkwistat mill-eredità ta' zitha Leonilda Ciappara li mietet fid-9 ta'

Novembru 1962, skont testment tas-6 ta' Ottubru 1960 magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument A'.

ii. Il-wirt tal-istess Leonilda Ciappara ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviż nru. 2623 tas-sena 1962 u t-taxxa relattiva tħallset fil-25 ta' Settembru 1964 skont 'Dokument B' hawn anness.

iii. B'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument C', ir-rikorrenti Lilian Martinelli kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 17-il sena lil ċertu Giuliano Briffa, l-fond ossia dar in kwistjoni, bin-numru 451, Rue D'Argens, Gzira, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm75.00c fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

iv. Sussegwentement, b'kuntratt tat-30 ta' Marzu 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, 'Dokument D' hawn anness, l-istess Giuliano Briffa biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja surreferita lil ċertu Charles Ernest Booker.

v. Sussegwentement, b'kuntratt tal-4 ta' Diċembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, 'Dokument E' hawn anness, l-istess Charles Ernest Booker biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-istess konċessjoni enfitewtika temporanja surreferita lil Carmelo Vella (K.I. 559234M).

vi. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-8 ta' Ottubru 1984, iżda Maria Anna Vella u żewġha Carmelo Vella baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.

vii. Għalhekk wara t-8 ta' Ottubru 1984, Carmelo u Maria Anna Vella baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'kera ta' Lm110.00c fis-sena, ekwivalenti għal €256.23c fis-sena, kif jirriżulta mir-riċevuti hawn annessi u mmarkati bħala Dokument F'.

viii. Carmelo Vella (K.I. 559234M) miet fit-2 ta' Settembru 1996 kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument G' u fil-fond in kwistjoni baqgħet tirrisjedi martu Maria Anna Vella (K.I. 0099638M), li għadha tgħix hemm sal-lum.

ix. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M) u l-mejjet żewġha, l-istess Carmelo Vella, ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

x. Għalhekk effettivament ir-rikorrenti Lilian Martinelli ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħha wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġiet assoġġettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilina għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilina u dawk tas-sidt, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument C' surreferit.

xi. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat 'Dokument H' hawn anness.

xii. L-awmenti fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid.

xiii. Abbażi tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, bi ftehim mar-rikorrenti, l-inkwilina Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M) bdiet tħallas kera awmentata bir-rata ta' €220.00c fix-xahar, b'effett mill-10 ta' Ġunju 2020, u dan skont skrittura hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument I", liema kera, però, kif stabbilita mill-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti xorta waħda tħoss li hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħha stante illi kera massima ta' 2% tal-valur tal-fond lanqas tekwivali għal nofs dak li kapaċi jrendi l-fond fuq is-suq liberu, kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, liema kera iżda, in vista tal-età ta' Maria Anna Vella, r-rikorrenti kienet lesta li taċċetta, vita durante tal-imsemmija inkwilina Maria Anna Vella.

xiv. Madanakollu, jibqa' l-fatt illi li kieku ma kienx għall-Att XXIII tal-1979, Maria Anna Vella u l-mejjet żewġha Carmelo Vella kien ser jkollhom jirrilaxxjaw l-fond u jirritornawh lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja de quo, ċioè fit-8 ta' Ottubru 1984.

xv. Qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura tal-10 ta' Ġunju 2020, 'Dokument I' surreferit, Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M) u l-mejjet żewġha kienu qed jħallsu kera irriżorja għall-fond in kwistjoni wara

t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq msemmija, ossia mit-8 ta' Ottubru 1984 sad-9 ta' Ġunju 2020, u dan b'mod abbusiv u llegali u bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini Vella liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha semplicement għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens temporanju.

xvi. L-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti żgur sad-9 ta' Ġunju 2020, biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata.

xvii. Ir-rikorrenti fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjetà tagħha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq oħra ħlief li tikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġaladarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'*fair-rent'* ossia d-disposiżżjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xviii. Dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi tikkonċediħ b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.

xix. Ir-rikorrenti ma kellha l-ebda għażla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx u ma kienx jaqblilha tagħmel għax riedet tibqa' tgawdi ħwejjiġha.

xx. Ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà 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 lilha ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li titħallas 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 u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm110.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tirċievi kera ġusta fis-suq.

xxi. Ir-rikorrenti qatt ma rċeviet din il-kera ġust fis-suq, żgur għall-inqas sad-9 ta' Ġunju 2020.

xxii. L-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tagħha minkejja li hija hadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre' li l-istess liġi llediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan ikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sidt u dawk tal-inkwilina.

xxiii. Ir-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax hija ma setgħetx iżżid l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum, minħabba li dak li effettivament hija setgħet tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xxiv. Dan kollu diġà 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 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

xxv. Ġialadarba r-rikorrenti sofriet 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 ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

xxvi. Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata 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 Protokoll 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.

xxvii. Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidt.

xxviii. L-inkwilina Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M) ma tħarrkitx f'dawn il-proċeduri a skans ta' spejjeż żejda, stante illi hija u l-mejjet żewġha effettivament eżerċitaw id-drittijiet tagħhom li għadhom fuq l-istatut sal-ġurnata tal-lum u għalhekk hija ma tistax tiġi kkunsidrata b'xi mod responsabbli għall-ħsara li r-rikorrenti sofriet minħabba din l-infrazzjoni tal-liġi.

xxix. L-istess Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M) m'għandhiex tintalab tirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi applikata minnha jew teħel spejjeż inutilment, u b'hekk ma gietx intimata f'dawn il-proċeduri, anke tenut kont tal-età avvanzata tagħha.

xxx. Skont każistika kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali Maltija, fosthom fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et v l-AG et. (6 ta' Frar 2015), l-inkwilin għandu jitħarrek fil-kawża jekk huwa jkun jifforma "parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata" u jekk jkun qed jokkupa l-fond a tenur proprju tal-istess inkwilinat li jkun qed jiġi attakkat b'dik il-kawża, għax f'tali każ il-"meritu [jkun] jikkonċerna lilu direttament". Għal din ir-raġuni, l-inkwilin għandu jkun parteċipi fil-gudizzju u jkun leġittimu kuntradittur biss jekk huwa jkun għadu qed jokkupa l-fond bl-istess titolu li jkun qed jiġi attakkat f'din il-kawża.

xxxi. Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M), illum tgawdi titolu ġdid ta' lokazzjoni u b'hekk illum il-ġurnata, ossia mill-10 ta' Ġunju 2020, l-inkwilinat tagħha huwa protett sa mewtha ai termini tal-iskrittura tal-10 ta' Ġunju 2020, 'Dokument I', ergo hija m'għadhiex tifforma parti mir-rapport ġuridiku li huwa regolat bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioè l-liġi li l-kostituzzjonalità tagħha qed tiġi attakkata permezz ta' din il-kawża, oltre illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

xxxii. Dan il-prinċipju ġie stabbilit wkoll fost kawżi oħra fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet 'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Ġenerali et', deċiża fil-25 ta' Ġunju 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:-

"…Illi b'differenza mill-każijiet suċċitati, ir-rikorrent iddikjaraw fl-atti ta' din il-kawża li m'humiex qegħdin jitolbu l-izgumbrament tagħhom, anke billi kkuntrattaw magħhom kirja ġdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Ġunju 2019 li esebew bħala Dokument B mar-rikors promotur tagħhom. M'hemmx dubju għalhekk li l-eżitu ta' din il-kawża ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjuġi Camilleri. Għalhekk il-Qorti sejra

teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju u konsegwentement m'għandhiex għalfejn tikkunsidra l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tagħhom"

xxxiii. Il-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata sad-9 ta' Ġunju 2020, wara liema perjodu r-rikorrenti daħlet fi ftehim ġdid mal-inkwilina Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M), a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però hija tippretendi illi nel frattemp hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li hija sofriet tul iż-żmien ossia mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u ċioè t-8 ta' Novembru 1989, sad-9 ta' Ġunju 2020.

xxxiv. Ir-rikorrenti Lilian Martinelli qed tannetti ma' dan ir-rikors dikjarazzjoni ġuramentata tagħha stess fejn hija tikkonferma l-kontenut kollu ta' dan ir-rikors oltre' illi tagħti t-testimonjanza tagħha in sostenn tat-talbiet rikorrenti, liema affidavit qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument J".

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(I) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti 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 bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M) u lill-mejjet żewġha, Carmelo Vella, b'tali mod li ġie reż impossibli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 451, Triq D'Argens, Gzira, proprjetà tagħha, u/jew li tirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument C' fil-proċess.

(II) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 451, Triq D'Argens, Gzira bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(III) Konsegwentement, 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-sidt u dawk tal-inkwilina, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju

tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi u dan żgur sad-9 ta' Ġunju 2020.

(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 pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. Jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. B'referenza lejn l-ewwel talba, l-esponenti ma jaqbilx mar-rikorrenti li huwa mpossibli li tirriprendi lura l-fond. Infatti f'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' nhar is-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 ingħad "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".

   Għaldaqstant it-talba kif imposta għanda tiġi miċħuda.

3. B'referenza lejn it-tieni talba, 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 fejn ir-rikorrenti baqghet is-sid tal-propjeta'; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-

tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet fuq il-fond in kwistjoni.

4. B'referenza wkoll lejn it-tieni talba, sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

5. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli.

6. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni.

7. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni jaqa' fil-kappa tal-interess ġenerali. L-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammonti mħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

8. Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi 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 sa fejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa.

9. B'referenza lejn it-tielet talba, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti.

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

11. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, anka wara li din ġiet aġġustata mir-rikorrenti nnifisha, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri.

12. Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

13. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali 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.

14. 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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet 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.

15. 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 u li jekk jingħata xi kumpens għandu jiġi kkunsidrat fil-parametri tal-kawża odjerna.

16. B'referenza lejn il-ħames talba tar-rikorrenti, ċertament din ma hijix xi kawża kummerċjali jew ċivili u l-pretiża ta' imgħax legali mill-preżentata tar-rikors għandha tiġi respinta fl-intier tagħha. Illi di piu', oltre l-fatt li r-rikorrenti setgħet tmur għall-rimedji oħra permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ma marritx, qiegħda allura tagħmel din il-kawża għall-kumpens biss u talbet dikjarazzjoni skoretta meta qalet illi hi ma tistax tirriprendi l-fond lura, allura żgur ma huwiex il-każ li għandu jiġi pretiż ukoll l-imgħax legali.

Rat li b'verbal tagħha tal-10 ta' Diċembru 2020 ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawa mit-8 ta' Ottubru 1984 u kull ħames snin sussegwenti sad-9 ta' Ġunju 2020.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentata fil-15 ta' Frar 2021.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtet il-fond 451, Triq D'Argens, Gżira permezz ta' testment ta' zitha Leonilda Ciappara datat 6 ta' Ottubru 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela. Leonilda Ciappara mietet fid-9 ta' Novembru 1962.

Ir-rikorrenti ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil ċertu Giuliano Briffa permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Ottubru 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino versu ċens annwu temporanju ta' Lm75 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

[1] Fol 88
[2] Fol 100

B'kuntratt tat-30 ta' Marzu 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, l-istess Giuliano Briffa biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien fadal mill-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja surriferita lil ċertu Charles Ernest Booker.

Eventwalment, l-istess Charles Ernest Booker biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien fadal mill-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja surriferita lil Carmelo Vella permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Diċembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis.

Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-8 ta' Ottubru 1984 iżda a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 Carmelo Vella u martu Maria Anna Vella baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni peress li kieu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni b'kera ta' Lm110 fis-sena. Illum il-ġurnata Carmelo Vella ġie nieqes iżda martu Maria Anna Vella għadha tirrisjedi hemm.

Abbażi tal-emendi ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018 bi ftehim mal-inkwilina Maria Anna Vella bdiet tħallas kera ta' €220 fix-xahar b'effett mill-10 ta' Ġunju 2020.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[3]

Allegata impossibilita` ta' teħid lura tal-proprjeta`:

Permezz tat-tieni eċċezzjoni u parti mis-sittax-il paragrafu tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiċħad li l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha mpossibli għar-rikorrent li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tat-tiġdid. Qari kontestwali tal-artiklu 12(2) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artiklu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artiklu 12B tal-Kap 158

[3] Fol 69

tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx. Illi filwaqt li dan kollu huwa minnu, din il-Qorti tinnota li din l-eċċezzjoni ftit li xejn iddgħajjef l-import ewlieni tal-ilment tar-rikorrent, li hi li ma setgħetx, tul il-perjodu relevanti, tgawdi kif imiss il-frott tal-proprjeta` tagħha. Jidher li kien diffiċli tkeċċi lill-inkwilini fil-perjodu rilevanti – għalkemm mhux impossibbli kif tallega r-rikorrenti.[4]

L-Avukat tal-Istat jargumenta wkoll li r-rikorrenti setgħet tmur għar-rimedju mogħti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif 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 bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lil inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li hija istitwiet il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-inkwilini qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[5], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet

[4] ara Matthew Said v Arthur Vella 27.03.2020 Qorti Kostituzzjonali

[5] P.A. (Kost.), 27.03.2015

remota u għalhekk il-fatt li r-rikorrenti naqset milli tadixxi lill-Bord biex tikseb awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħha.

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx teħid forzuż tal-proprjeta`, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

L-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. 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[6], 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"[7]

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 –

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

[7] 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 ikkwotata.

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 wiesgha anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John 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.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

Permezz tar-raba' sal-erbatax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. 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.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

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

Illi dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u s-sussegwenti emendi li daħlu bis-saħħa tal-Att X tal-2009, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalha rimedju.

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,[8] 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.[9]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilina tammonta għal €220 fix-xahar, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attriċi potenzjalment tista' tirċievi 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.

---

[8] *James & Others, Amato Gauci.*
[9] *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.

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.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Il-Qorti taqbel mad-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-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.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €380,000. Il-valur lokatizju ta' mis-sena 1984 sa 2020 tela' minn €1,200 fis-sena 1984 għal €9,600 fis-sena 2020.

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.[10] 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.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 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 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*

[10] 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)

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.*"[11]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[12] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> *"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."*[13]

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 tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal €56,000.

---

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

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

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

(2) Tilqa' in parte l-ewwel u t-tieni talbiet billi tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrent bl-operazzjoni tal-Artiklu 12 partikolarment l-Artiklu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Maria Anna, armla minn Carmelo Vella (K.I. 0099638M) u lill-mejjet żewġha, Carmelo Vella, b'tali mod li jagħmila diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess effettiv tal-fond 451, Triq D'Argens, Gżira proprjeta` tagħha u/jew tirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja u b'hekk bejn it-**8 t'Ottubru 1984 u l-10 t'April 2018** inkisrulha d-drittijiet fundamentali kif protetti bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bejn id-**19 t'Awwissu 1987** u **l-10 t'April 2018** tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(3) Tilqa' b'mod ikkwalifikat it-tielet talba u tiddikjara 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 ħolqux bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-sid u l-interess ġenerali.

(4) Tilqa' r-raba' talba billi illikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrent fis-somma ta' €56,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji.
(5) Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA