- *trasferibilita` mortis causa tal-jeddijiet fundamentali*
- *- liġijiet tal-kera*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 2 ta' Diċembru, 2021.

Rikors Nru. 8/2021 GM

Austin Demajo (K.I. 118858M)
Patrick Demajo (K.I. 561060M)
Joan mart divorzjata minn Michael De Maria (K.I. 675455M)

vs

Avukat tal-Istat

David Caruana Smith (K.I. 946050M)
Janet Caruana (K.I. 216662M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali li permezz tiegħu l-ilmentaturi wara li ppremettew illi:

Huma proprjetarji tal-fond 4 ġja` 123, Flat 5, Triq is-Sirena, l-Isla, li wirtu mingħand il-papa' tagħhom Francis sive Frank Demajo u zithom Evelyn Demajo, li mietu rispettivament fl-14 ta' Diċembru 1989 u 19 ta' Jannar 1990, skont żewġ dokumenti hawn annessi u mmarkati bħala "**Dokument A**" u "**Dokument B**".

Il-wirt ta' Frank Demajo iddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni skont testment tat-30 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, "**Dokument H**" hawn anness, u ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 1622/90, "**Dokument C**" hawn anness.

Il-wirt ta' Evelyn Demajo ddevolva fuq ir-rikorrenti b'testment tat-30 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, "**Dokument I**" hawn anness, u ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 1623/90, "**Dokument D**" hawn anness.

L-imsemmija Frank u Evelyn aħwa Demajo kienu wirtu terz indiviż minn dan il-fond mingħand il-mejjet ħuhom Biagio Demajo li miet intestat u li l-wirt tiegħu ġie miftuħ favur tagħhom skont digriet tas-Sekond' Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Ottubru 1983, "**Dokument E**" hawn anness, u skont denunzja nru. 3762/83, "**Dokument F**" hawn anness.

Il-fond in kwistjoni kien ippervjena lill-aħwa Frank, Biagio u Evelyn aħwa Demajo permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' April 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument G**".

B'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-26 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument J**", l-antekawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena l-fond imsemmi lil Charles Caruana versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm96 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

B'kuntratt tat-18 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument K**", Charles Caruana ttrasferixxa lill-

intimat David Caruana Smith iż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja surreferita, ossia mis-26 ta' Novembru 1971, għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument L"** hawn anness.

Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-**25 ta' Novembru 1988** u ċ-ċens annwu u temporanju ġie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 stante li l-konjuġi Caruana kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif għadhom sal-lum.

Il-kera għalhekk saret Lm192.00c u baqgħet hekk sal-25 ta' Novembru 2003 meta reġgħet żdiedet għal Lm282.50c u ai termini tal-Att X tat-2009 l-kera reġgħet żdiedet fil-25 ta' Novembru 2013 għal €835.58 u reġgħet żdiedet fil-25 ta' Novembru 2016 għal €850.16c u reġgħet żdiedet fil-25 ta' Novembru 2019 għal €886.12c. pero` effettivament huma qed jirċievu €658.08 fis-sena.

A tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-inkwilini intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqgħu jabitaw fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

L-intimati qed iħallsu l-kera irriżorja ta' Lm192.00c fis-sena għall-fond in kwistjoni kif jirriżulta mir-riċevuta tas-7 ta' Diċembru 1988, **"Dokument M"** hawn anness, u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Caruana u Caruana Smith minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.

L-antekawża tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair rent' ossia d-

disposizzjonijiet 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.

Dan kien assolutament inaċċettabbli għall-ante kawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhomm ir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkonċedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.

L-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex jgawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel.

Ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali 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' €447.24c liema kera bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

L-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa hsieb biex jassiġura 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 huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Micallef.

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 fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.

Ir-rikorrenti għandhom jirċievu 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 enfitewtika 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 kkundannat 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 enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċiviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

Il-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2020.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u 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 indefinita lill-intimati David Caruana Smith (K.I. 946050M) u Janet Caruana (K.I. 216662M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 4 ġja 123, Flat 5, Triq is-Sirena, l-Isla, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 4 ġja 123, Flat 5, Triq is-Sirena, l-Isla bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet

tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċġust bejn id-drittijiet tas-sid 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 bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. Qabel xejn ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;

2. L-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u "*l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti*" jagħmluha impossibbli għall-atturi li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Minn qari tal-**artikoli 12(2)** flimkien mat-tifsira ta' "*kerrej*", kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, juru li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Aktar minn hekk, skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Mhuwiex minnu għalhekk li r-rikorrenti huma affaċjati b'impossibbiltà li jieħdu lura l-fond suġġett għall-kirja in mertu;

3. Fir-rigward tat-tieni talba u sa fejn din il-Qorti qiegħda tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċċipixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet

ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

4. L-applikazzjoni tal-**artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII tal-1979** u bl-operazzjonijiet tal-**liġijiet viġenti,** lanqas ma jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso.*

5. Sewwasew f'dan il-każ, l-**artikoli 12(2)** u **12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. F'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jilmentaw dwar il-perjodu ta' bejn is-26 ta' Novembru 1971 u l-25 ta' Novembru 1988, u ċioè t-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika temporanja;

7. Minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif

ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et. (deċiża 06/10/20)** *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

8. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom.

Rat ir-Risposta ta' David Caruana Smith (KI 946050M) u Janet Caruana (KI 216662M) li permezz tagħha eċċepew illi :

1. M'humiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti peress illi ma humiex in-ness jew b'xi mod jaħtu jew huma reponsabbli għal-leġislar attiv li jirregola r-relazzjoni ta' bejnhom u r-rikorrenti; iżda huma biss kerrejja ġewwa fond mogħti lilhom skont il-liġi li għadha in vigore sal-lum;

2. Fin-nuqqas li l-esponenti jiġu rilaxxati mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju allura jsegwi li t-talbiet għandhom fl-intier jiġu miċħuda fil-konfront tal-esponenti u dana peress illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu jolqtu l-esponenti bħala kerrejja tal-fond mertu tal-kawża;

3. L-esponenti dejjem ħallsu l-kirja dovuta minnhom u mhux minnu kif qiegħdin jilmentaw r-rikorrenti fir-raba (4) premessa tagħhom illi r-rikorrenti b'xi mod abbusiv u llegali huma morużi f'xi kera; illi fil-fatt r-rikorrenti stess qalu lil-esponenti li ma għandhom intenzjoni li jiżgumbrawhom jew sejħulhom għal morożita` ta' kirja;

4. L-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet għandhom jigi miċħuda peress illi l-Istat għandu dritt illi jintroduċi leġiżlazzjoni biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` għall-għanijiet xierqa fl-interess ġenerali u l-esponenti jgawdu l-proprjeta` mertu tal-kawża ai termini tal-liġijiet li għamel l-istat u bi dritt u mhux b'titolu abbusiv u llegali u dan kif ħa jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

5. It-tielet (3) ir-raba' (4) u l-ħames (5) talba ma għandhomx jintlaqgħu fil-konfront tal-esponenti peress li huma m'humiex responsabbli għal kwalunwke kumpens li jista' talvolta jkun dovut lir-rikorrenti għaliex huma dejjem aġixxew fil-parametri tal-liġi u mhumiex huma l-leġittimi kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti;

6. L-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Rat li b'verbal tagħha tat-8 ta' Frar 2021 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawa mis-26 ta' Novembru 1988 u kull ħames snin sussegwenti sal-31 ta' Diċembru 2020.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fl-4 ta' Marzu 2021[2] u t-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni.[3]

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

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtu l-fond 4 ġja' 123, flat 5, Triq is-Sirena, l-Isla mingħand missierhom Frank Demajo u zithom Evelyn Demajo li mietu fl-14 ta' Diċembru 1989 u 19 ta' Jannar 1990 rispettivament. Il-wirt ta' missierhom iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' testment tat-30 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar

---

[1] Fol 106
[2] Fol 118
[3] Fol 132

Mario Rosario Bonello[4] u l-wirt ta' Evelyn Demajo ddevolva fuqhom permezz ta' testment tat-30 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello.[5]

Fis-26 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia l-antekawża tar-rikorrenti kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena l-fond in kwistjoni lil Charles Caruana versu ċens annwu u temporanju ta' Lm96 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Eventwalment permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Charles Caruana ttrasferixxa ż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja ossia mis-26 ta' Novembru 1971 għaż-żmien li kien baqa' mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali lil konvenuti.

Il-konċesjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-25 ta' Novembru 1988 u ċ-ċens annwu u temporanju ġie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 stante li l-konjuġi Caruana kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif għadhom sal-lum. Il-kera saret Lm192 u baqgħet hekk sa 25 ta' Novembru 2003 meta żdiedet għal Lm282.50 ekwivalenti għal€658.08 fis-sena. Għalkemm bil-liġi l-kera żdiedet, ir-rikorrenti qed jirċievu biss €658.08 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[6]

L-ewwel u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dhul tal-Att XXVII tal-2018:

[4] Dok H a fol 66
[5] Dok I a fol 68
[6] Dok L a fol 81

F'kawzi ta' lmenti ta' natura kostituzzjonali dwar ċaħda mit-tgawdija tal-propjeta' ta' individwu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-istess propjeta', xi drabi titqajjem l-eċċezzjoni dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta dwar din iċ-ċaħda għall-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-fond in kwistjoni b'titlu ta' werriet universali inkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Dwar din l-eċċezzjoni, m'hemmx ġurisprudenza konsolidata billi dawn il-Qrati ħadu pożizzjonijiet differenti.

Fil-maġġor parti tal-istanzi li fihom tqajjmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-Qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-propjeta` għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel, kif ukoll għaliex fil-perjodu preċedenti ma kellhom l-ebda possedimenti.[7] Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[8]

Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajjmitx din l-eċċezzjoni, din il-Qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-propjeta'[9] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[10]

Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali,

---

[7] Vide fost oħrajn Gollcher Erika et v Avukat tal-Istat et – 22.06.2021FD, Galea Angela et vs Avukat tal-Istat – 03.06.2021FD, Buttigieg John Mary et vs Avukat tal-Istat – 27.05.2021FD, Dr Iana Said et v Avukat Ġenerali et – 30.10.2019MC; ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

[8] Vide fost oħrajn Attard Sottile Wilhelmina v Avukat tal-Istat et – 06.06.2021 LM, Emanuel Buhagiar v Avukat tal-Istat – 20.05.2021 TA, Falzon Sergio et v Farrugia Alfred et – 30.01.2018 LSO, Galea Simone et v Avukat Ġenerali – 30.06.2020 JZM, Farrugia Margaret v Avukat tal-Istat -04.11.2020 LM - ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

[9] Vide Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et – 15.07.2021RM, Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et - 30.06.2021RM, Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et – 22.09.2021LM, Pintley Maria v Avukat tal-Istat et – 16.06.2021LM

[10] Vide Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et – 16.09.2020TA, Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et – 30.01.2020JRM, Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et – 21.11.2019FD

ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjeta` kienet tappartjeni lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.[11]

Skont id-dritt ċivili, id-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, bħax-xiri, wirt, kuntratt, jew incident tat-traffiku. Dawn id-drittijiet jistgħu ukoll jiġu ttrasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn. Fid-dritt ċivili:

> *"La morte estingue la capacita` guridica della persona ed estingue i diritti ad essa inerenti cioe` i diritti personali. La morte della persona non estingue invece, di massima, i suoi diritti patrimoniali, e ne impone piuttosto la trasmissione ad altri".*[12]
>
> *"La successione non si estende a tutti i diritti del defunto…*
>
> *"Con la morte del titolare si estinguono, e quindi non si trasmettono, tutti i diritti personalissimi, quali i rapporti di ordine familiare, e alcuni diritti patrimoniali inerenti alla persona, come il diritto e l'obbligo degli alimenti, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione… si trasmettono invece gli altri diritti, reali e di obbligazione; questi ultimi, sia nel lato attivo, sia nel lato passivo: con l'accettazione dell'eredita` passano ugualmente nell'erede i crediti e i debiti".*[13]
>
> *"**Non sono trasferibili i rapporti di natura personale**, come il mandato… il rapporto di lavoro, i crediti alimentari o conseguenti a separazione personale o divorzio… non sono trasferibili neppure i rapporti e gli stati personali e familiari riferibili al de cuius e i diritti della personalita`.*
>
> *"I **rapporti di natura pubblica** sono in linea di massima intrasmissibili mortis causa, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale…"*[14]

Id-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma jiffurmawx parti mid-dritt ċivili, imma jappartjenu lid-dritt pubbliku, anke jekk l-għan tagħhom hu li jipproteġu lill-individwu:

> ***"…Human rights are distinguished from other rights by two principal***

[11]Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021.
[12]C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2
[13]Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529
[14]Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271

features. First, they are not acquired, nor can they be transferred, disposed of or extinguished, by any act or event: according to the classical theory, now reflected in the international standards, they 'inhere' universally in all human beings, throughout their lives, in virtue of their humanity alone, and they are 'inalienable'.[15] ***Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals."***[16]

Biex wieħed jinvoka l-makkinarju tal-ġustizzja biex jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jinħtieġ li jkollu status ta' vittma. Issa ordinament nazzjonali jista' jkollu kunċett differenti ta' x'inhu vittma minn dak per eżempju, tal-Qorti ta' Strasburgu. Il-kunċett jista' jkun jixxiebaħ, iżda mhux bilfors ikun identiku.

Il-Kostituzzjoni tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu vittma. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn xi jxekkilha, anzi ssib li hu rakkomandabbli, li ssegwi l-kriterji li evolviet il-Qorti ta' Strasburgu **rigward it-trasmissibilita`** ***causa mortis o meno*** **tal-jeddijiet fundamentali**[17]**:**

"The requirement of 'victim' implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the Court's well-established case-law 'the word victim in Article 34 refers to the person directly affected by the act or omission at issue".[18]

"A dead person cannot file an application even through a legally authorized representative. Exceptionally, the Court will allow the next of kin of persons who have died in certain circumstances… under Article 2… Whether the applicant is the legal heir of the deceased person is without relevance… for a family member to be a victim of a disappearance, there

[15]Enfasi miżjuda mill-Qorti.
[16]Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.
[17] U mhux ukoll neċessarjament dwar aspetti oħrajn tal-istatus ta' vittma.
[18]ara s-sentenzi ċċitati minn Pieter van Dijk et. Fit-Theory and Practice of the European Convention on Human Rights 5th ed. (2018) paġna 53

> *must be special factors that give the suffering of the applicant a dimension and character distinct from the emotional distress which may be regarded as inevitable caused to relatives of a victim of a serious human rights violation. These will include the closeness of the relationship…*
>
> *"The death of an applicant during the proceedings before the Court is treated differently to a case in which the applicant is dead before the filing of the application at the Court… in Article 6 cases, the Court has acknowledged the legitimate interest of the heirs in pursuing the application or on the basis of the direct effect on the applicant's patrimonial rights"*[19].

Jidher għalhekk illi l-Qorti ta' Strasburgu ma tqisx li d-drittijiet fundamentali jistgħu jintirtu fis-sens li jiġu trasferiti *causa mortis*. Huwa minnu illi l-Qorti evolviet il-kunċett ta' vittma indiretta li tista' tkun qarib li jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet. Iżda dan **bħala vittma hu innifsu** u **mhux bħala werriet tal-vittma**. Tant hu hekk, illi ċ-ċirkostanza jekk ikunx werriet jew le hija irrilevanti. Il-Qorti ammettiet ċerti eċċezzjonijiet għal din ir-regola bħal meta l-mejjet ikun diga' beda l-proċeduri (u f'ċerti sitwazzjonijiet biss; mhux dejjem). Dawn iżda jibqgħu dejjem eċċezzjonijiet.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, anke li kieku d-drittijiet fundamentali tal-bniedem kellhom jitqiesu bħala dritt ċivili, u mhux pubbliku, kienu jiġu kklassifikati bħala drittijiet ***'personalissimi'*** li mhumix trasferibbli *mortis causa.*

Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis*, għal dawn ir-raġunijiet:

(1) Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu.

(2) Id-drittijiet umani ma jappartjenux għad-dritt ċivili jew privat.

(3) Huma bla ebda dubbju drittijiet *"personalissimi"* li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis.*

---

[19]Micallef v Malta (2009); Ressegatti v Switzerland 13.07.2006

L-Att tas-sena 2018 indirizza l-isbilanċ bejn sid u kerrej u għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun isostni li l-perjodu rilevanti jieqaf mal-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att.

L-ewwel, it-tieni, it-tielet, il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-konjuġi Caruana: mhumiex il-leġittimi kontradittturi u ma tistax tiġi attribwita ħtija lilhom ġalalarba ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti u dejjem ħallsu l-kera dovuta minnhom u ma jistgħux jiġu kkundannati jħallas danni jew spejjeż:

L-intimati Caruana eċċepixxew li ma kisru l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma jistgħux jiġu kkundannati jħallsu xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini li, ġaladarba aġixxew skont il-liġi, m'għandhomx legalment jirrispondu għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħlu spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.  Mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimati billi huma parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. L-inkwilini tal-fond in kwistjoni għandhom interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqothom direttament.[20] Għal din ir-raġuni l-intimati għandhom ikunu parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittturi. Dan minkejja li f'dan il-każ mhux qed jintalab l-iżgumbrament tagħhom f'dawn il-proċeduri.

Allegata mpossibilita` ta' teħid lura tal-proprjeta`.

[20] 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 Ċivili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa s-Sinjuri Tiegħu Prim Imħallef) Mark Chetcuti.

Permezz tat-tieni u s-seba' eċċezzjoni 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 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.[21]

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 lill-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

[21] Ara Matthew Said v Arthur Vella 27.03.2020 Qorti Kostituzzjonali.

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**[22], 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 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[23], 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".[24]

---

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

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

[24] *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.

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 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' u l-ħames paragrafu tal-Avukat tal-Istat u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati jeċċepixxu 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:

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, u 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,[25] 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.[26]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta’ kera li qed jirċievu mingħand l-inkwilini tammonta għal €658.08 fis-sena, liema ammont jista’ jitqies 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-

[25] *James & Others, Amato Gauci*
[26] *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

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-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħha.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €320,000. Kif diġa` ntqal il-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat anke minn qabel l-atturi saru sid il-fond. Il-valur lokatizju mis-sena 1988 sa 2018 tela' minn €1,731 fis-sena 1988 għal €9,600 fis-sena 2018.

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.[27] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u

[27] 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).

eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

F'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 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:

> "... il-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".[28]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[29] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali.

Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll 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".[30]

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 €52,000. 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.

---

[28] *Carmel sive Charles Sammut et v Maria Stella Dimech et* – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali. Vide ukoll *Doreen Grima v Avukat Ġenerali* – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali, *Anthony Muscat pro et noe v Elizabeth Farrugia et* – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.
[29] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – JZM.
[30] *Carmel sive Charles Sammut et v Dimech Maria Stella et* – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

Decide:

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

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

(2) Tilqa' *in parte* l-ewwel u t-tieni talbiet billi tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Artiklu 12 partikolarment l-Artiklu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil David Caruana Smith (K.I. 946050M) u Janet Caruana (K.I. 216662M), b'tali mod li kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li jieħu lura l-pussess effettiv tal-fond 4, ġja 123, Flat 5, Triq is-Sirena, l-Isla, proprjeta` tagħhom u/jew jirċievu kera ġusta għall-istess fond, u b'hekk bejn id-19 ta' Jannar 1990 u l-10 t'April 2018 inkisrulha d-drittijiet fundamentali kif protetti bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-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 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

(4) Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrent fis-somma ta' €52,000 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 inklużi dawk tal-inkwilini Caruana Smith u Caruana a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA