- *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, 17 ta' Jannar, 2022.

Rikors Nru. 290/2021 GM

Lilian Martinelli (K.I. 0658132 M);
Michael Santucci (K.I. 0390860 M);
Bernardette Grech (K.I. 0162049 M);
Margaret Santucci (K.I. 0488165 M);
Marie Louise Grech Santucci (K.I. 0093152 M);
Tabib Dottor Anthony Pisani (K.I. 195459 M);
Catherine *sive* Kate Axiaq (K.I. 672152 M);
Andrew James Pisani (K.I. 266880 M);
Denise Vella (K.I. 112576 M); u
Lisa Kate Fenech (K.I. 233296 M)

vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Lilian Martinelli (K.I. 0658132M) et li permezz tiegħu r-rikorrenti wara li ppremettew illi:-

i. Ir-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond **25 ġja 1, *'Mt Lindesay'*, Triq tas-Sliema, Gzira**, liema fond kien oriġinarjament proprjetà ta' Leonilda Ciappara li mietet xebba u mingħajr prole fid-**9 ta' Novembru 1962**.

ii. B'kuntratt tal-**15 ta' April 1959** fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, l-imsemmija Leonilda Ciappara kienet ikkonċediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal żmien għoxrin (20) sena lil ċertu Joseph Zammit Harrison versu subċens annwu u temporanju ta' Lm24.00c fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, u dan skont ***'Dokument A'*** hawn anness.

iii. Sussegwentement, b'kuntratt tat-**12 ta' Marzu 1960** fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, l-imsemmi Joseph Zammit Harrison biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika temporanja lil ċertu Alfred Gera, u dan skont ***'Dokument B'*** hawn anness.

iv. Sussegwentement, b'kuntratt tat-**28 ta' Mejju 1962** fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, l-imsemmi Alfred Gera biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika temporanja lil ċertu Antonia mart Lawrence Bartolo, u dan skont ***'Dokument C'*** hawn anness.

v. Sussegwentement, b'kuntratt tas-**6 ta' Diċembru 1963** fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, l-imsemmija Antonia mart Lawrence Bartolo biegħet u ttrasferiet iż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika temporanja lil ċertu George Lauria u dan skont ***'Dokument D'*** hawn anness.

vi. Finalment, l-imsemmi George Lauria, b'kuntratt tal-**25 ta' Ġunju 1977** fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika temporanja lil Joseph Zerafa, żewġ l-okkupanta odjerna Lorna Zerafa u dan skont ***'Dokument E'*** hawn anness.

vii. Din il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja għalqet fl-**14 ta' April 1979,** iżda l-okkupanta odjerna Lorna Zerafa u l-mejjet żewgha, baqgħu jokkupaw d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom ghal xi xhur, biex b'hekk meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979 kien għadhom fil-pussess tal-fond in kwistjoni u għalhekk u konsegwentement ai termini tal-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kellhom dritt jivvantaw titolu ta' kera li togħla skont ir-rata ta' inflazzjoni pero` qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.

viii. Skont testment tas-**6 ta' Ottubru 1960** magħmul mill-istess Leonilda Ciappara fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument F'***, hija ħalliet il-fond *de quo* bi prelegat lin-neputiha Vincent Santucci.

ix. Il-wirt tal-istess Leonilda Ciappara kien 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 G'*** hawn anness.

x. L-imsemmi Vincent Santucci, hu r-rikorrenti Lilian Martinelli, ziju tar-rikorrenti l-oħra Michael, Bernardette, Marie Louise u Margaret aħwa Santucci u tar-rikorrenti l-oħra t-Tabib Dottor Anthony Pisani u Catherine *sive* Kate Axiaq, u pro-ziju tar-rikorrenti l-oħra Andrew James Pisani, Denise Vella u Lisa Kate Fenech, miet intestat fil-**25 ta' Novembru 2011** u perciò, *ex lege*, wirtuħ iż-żewġ ħutu u ċioe` r-rikorrenti Lilian Martinelli u oħtha Carmelina Pisani (llum mejta) fis-sehem ta' terz indiviż (1/3) kull waħda, u t-tfal ta' ħuħ il-mejjet Robert Santucci, u ċioe` r-rikorrenti Bernardette Grech, Marie Louise Grech Santucci, Michael u Margaret aħwa Santucci, fis-sehem ta' terz indiviż (1/3) bejniethom

xi. Il-wirt ta' Vincent Santucci ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni *causa mortis* tat-**8 ta' Marzu 2012** fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***'Dokument H'***.

xii. Carmelina armla minn George Pisani, née Santucci (K.I. 0363725M) mietet fid-**19 ta' April 2020** kif jirriżulta mill-Att tal-Mewt tagħha illi jġib in-numru 1291/2020, u li estratt minnu ġie anness u mmarkat bħala *"Dokument F"* mad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Diċembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono, ***"Dokument I"*** hawn anness.

xiii. Minn riċerki testamentarji kemm pubbliċi u kemm sigrieti, "*Dokument G"* u "*Dokument H"* annessi mad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Diċembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono, "*Dokument I"* surreferit, jirriżulta illi d-defunta Carmela Maria *sive*

Carmelina armla minn George Pisani, *née* Santucci rregolat l-wirt tagħha tramite tliet testmenti, u ċioè, testment unica charta tat-18 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami, "*Dokument I"* anness mal-istess dikjarazzjoni *causa mortis, "Dokument G"*; testment unica charta addizzjonali tas-26 ta' Mejju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono, "*Dokument J"* anness mal-istess dikjarazzjoni *causa mortis*, u testment addizzjonali tad-29 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono, "*Dokument K"* anness mal-istess dikjarazzjoni *causa mortis, Dokument I.*

xiv. Mill-imsemmija testmenti, senjatament dak tat-**18 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami**, surreferit, jirriżulta illi l-eredi universali tad-defunta Carmela Maria *sive* Carmelina armla minn George Pisani, née Santucci huma wliedha kollha, u ċioè **Joseph; Ernest; Catherine mart Carmel Axiaq; Robert u Anthony, aħwa Pisani**, fi kwoti ugwali bejniethom, bis-sostituzzjoni ta' l' ulied rispettivi tagħhom f'każ ta' mewt ta' xi ħadd minnhom, u in mankanza ta' wlied, il-kwota vakanti tkabbar dik tal-eredi l-oħra, filwaqt illi ħalliet lil żewgha Giorgio magħruf wkoll bħala George Pisani (K.I. 0029822G) l-użufrutt tal-assi rispettivi tagħha kollha mobiljari u immobiljari, li però ppremorieha stante illi miet fit-3 ta' Lulju 2008 kif jirriżulta mill-Att tal-Mewt tiegħu li jġib in-numru 1866/2008, u li estratt minnu ġie anness bħala *"Dokument L"* mad-dikjarazzjoni *causa mortis* surreferita, *"Dokument I"*, biex b'hekk l-eredità tad-defunta Carmelina Pisani (K.I. 0363725M) illum m'hija soġġetta għall-ebda dritt ta' użufrutt.

xv. Joseph Anthony *sive* Joseph Pisani (K.I. 0234150M) iben id-defunta Carmela Maria *sive* Carmelina armla minn George Pisani, *née* Santucci (K.I. 0363725M) wkoll ippremorieha stante li miet fit-3 ta' Ottubru 2002, kif jirriżulta mill-Att tal-Mewt tiegħu li jgib in-numru 2450/2002, u dan skont *"Dokument N"*, annessa mad-dikjarazzjoni *causa mortis* surreferita, *"Dokument I"*, biex b'hekk daħlet fiż-żarbuna tiegħu bis-sostituzzjoni volgari bintu l-esponenti Lisa Kate Fenech *née* Pisani (K.I. 233296M).

xvi. Robert Pisani (K.I. 226656M), iben id-defunta Carmela Maria *sive* Carmelina armla minn George Pisani, *née* Santucci (K.I. 0363725M) wkoll ippremorieha, u miet ġuvni u mingħajr prole, fit-3 ta' Jannar 2015, kif jirriżulta mill-Att tal-Mewt tiegħu li jġib in-numru 286/2016, u dan skont *"Dokument O"* anness mad-dikjarazzjoni *causa mortis* surreferita, *"Dokument I"*, biex b'hekk sehemu akkrexxa fuq ħutu superstiti t-Tabib Dottor Anthony Pisani, Catherine *sive* Kate Axiaq u Ernest Pisani.

xvii. Ernest Pisani (K.I. 644451M) iben id-defunta Carmela Maria *sive* Carmelina armla minn George Pisani, *née* Santucci (K.I. 0363725M) wkoll ippremorieha stante illi miet fis-26 ta' Marzu 2020, kif jirriżulta mill-Att tal-Mewt tiegħu li jġib in-numru 1033/2020, u dan skont *"Dokument M"*,

annessa mad-dikjarazzjoni *causa mortis* surreferita, *"Dokument G"*, biex b'hekk daħlu fiż-żarbuna tiegħu bis-sostituzzjoni volgari l-uniċi ż-żewġ uliedu r-rikorrenti Andrew James Pisani (K.I. 266880M) u Denise Vella *née* Pisani (K.I. 112576M) aħwa Pisani.

xviii. Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat ***'Dokument J'*** hawn anness.

xix. Kif fuq ingħad, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979 l-okkupanta Lorna Zerafa u l-mejjet żewġha kien għadhom fil-pussess tal-fond in kwistjoni u għalhekk u konsegwentement ai termini tal-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta bdew jħallsu kera doppja ta' **Lm48.00c** fis-sena li sussegwentement kellha togħla skont ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena, kif jirriżulta wkoll minn sensiela ta' riċevuti li qed jiġu hawn annessi u kumplessivament immarkati bħala ***'Dokument K'.***

xx. Sussegwentement il-kera kellha terġa' togħla skont l-indiċi tal-inflazzjoni kull tliet snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha tibqa' hekk tiżdied kull tliet snin f'ammonti tenwi għall-aħħar skont ir-rata tal-inflazzjoni, biex b'hekk il-kera attwalment qed titħallas bir-rata ta' **€210.00c** fis-sena.

xxi. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, Lorna Zerafa u l-mejjet żewgha 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-inkwilini, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

xxii. Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument A'* surreferit.

xxiii. L-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skont il-Liġi, inkluż l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

xxiv. Dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini Zerafa liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha sempliċement għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond

in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens **temporanju**.

xxv. Il-liġijiet viġenti vvjolaw id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata.

xxvi. L-antekawża tar-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 ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwizizzjoni 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.

xxvii. Dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-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.

xxviii. Hija 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.

xxix. Ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu ż-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' Lm48.00ċ 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-sidien u dawk tal-inkwilina.

xxx. Ir-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.

xxxi. L-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet 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 kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sidt u dawk tal-inkwilina.

xxxii. Ir-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xxxiii. 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.

xxxiv. Ġialadarba r-rikorrenti sofrew 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.

xxxv. Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel 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.

xxxvi. Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidien.

xxxvii. L-inkwilina Lorna Zerafa (K.I. 388051M) 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.

xxxviii. L-istess Lorna Zerafa (K.I. 388051M) m'għandhiex tintalab tirrispondi għall-inkostituzzjonalità tal-liġi applikata minnha jew teħel spejjeż

inutilment, u b'hekk ma ġietx intimata f'dawn il-proċeduri, anke tenut kont tal-età tagħha.

xxxix. 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-ġudizzju u jkun leġittimu kuntradittur biss jekk jkun qed jintalab l-iżgumbrament tiegħu jew jekk jkun hemm talbiet diretti kontra tiegħu.

xl. Lorna Zerafa (K.I. 388051M) illum tgawdi l-protezzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u b'hekk l-inkwilinat tagħha huwa protett sa mewtha ai termini tal-istess Att, u b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat. Apparti minn hekk, tali talbiet jikkonċernaw biss il-ħlas tad-danni passati u mhux qed jintalab l-iżgumbrament tal-inkwilina.

xli. 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-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawża li* ***m'humiex qegħdin jitolbu l-iżgumbrament 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"*

xlii. 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 L"** , kif wkoll dikjarazzjoni ġuramentata ta' binha l-Professur Victor Martinelli, liema affidavit qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument M".**

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, *inter alia* l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u disposizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Lorna Zerafa (K.I. 388051) u qabilha lill-mejjet żewġha għall-fond 25 ġja 1, *'Mt Lindesay'*, Triq tas-Sliema, Gzira, b'tali mod li ġie reż prattikament impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond 25 ġja 1, Triq Tas-Sliema, Gzira, proprjetà tagħhom.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond 25 ġja 1, *'Mt Lindesay'*, Triq tas-Sliema, Gzira, proprjetà tar-rikorrenti, minn Lorna Zerafa (K.I. 388051M), mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qiegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

III. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Lorenza Zerafa (K.I. 388051M), stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini 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 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. In linea preliminari r-rikorrent għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. L-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;

3. Ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

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

5. L-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero` ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta`; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni;

6. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament 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 għandu jiġi miċħud;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u

għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

8. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

9. 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 ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi 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-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

11. 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-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

12. Tajjeb jiġi sottolineat illi huwa minħabba nuqqas min-naħa tal-atturi illi l-proprjetà baqgħet fil-pussess tal-inkwilini għaliex iċ-ċens temporanju skada qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979. Illi r-rikorrenti kellhom żmien fejn setgħu jiżgumbraw lill-inkwilini fi tmiem l-imsemmi ċens imma huma naqsu milli jagħmlu dan u għalhekk skattat l-protezzjoni tal-artikolu 12(7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġiijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat m'għandux jinsab responsabbli għan-nuqqasijiet tas-sidien;

13. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju 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;

14. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>*"[2]*;*

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

16. 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 wiesa' u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

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

18. 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. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3]

Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċizjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom[4];

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

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

[4] Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim'Awla fis-17 ta' Gunju 2020

Rat li b'verbal tagħha tal-21 ta' Ġunju 2021, ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawa mill-14 ta' April 1979 u kull ħames snin sussegwenti sad-data tal-prezentata tar-rikors.[5]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-8 ta' Lulju 2021[6] flimkien mad-domandi in eskussjoni.[7]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 25 gia 1, Mt Lindesay, Triq tas-Sliema, Gzira li ġie għandhom permezz ta' wirt ta' Vincent Santucci. Oriġinarjament il-fond in kwistjoni kien ta' Leonilda Ciappara li mietet fid-9 ta' Novembru 1962 u ħalliet l-istess fond bi pre-legat lin-neputi tagħha Vincent Santucci.

Leonilda Ciappara kienet ikkonċediet b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal għoxrin sena lil ċertu Joseph Zammit Harrison permezz ta' kuntratt tal-15 ta' April 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar versu sub-ċens annwu temporanju ta' Lm24 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

B'kuntratt tat-12 ta' Marzu 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, l-istess Joseph Zammit Harrison biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien fadal mill-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika temporanja surriferita lil ċertu Alfred Gera.

Eventwalment, l-istess Alfred Gera biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien fadal mill-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika temporanja surriferita lil Antonia mart Lawrence Bartolo permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Mejju 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza.

[5] Fol 193
[6] Fol 200
[7] Fol 224

Antonia mart Lawrence Bartolo biegħet u ttrasferixxiet ż-żmien li kien fadal mill-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika temporanja surriferita lil ċertu George Lauria permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Diċembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza.

George Lauria biegħ u ttrasferixxa ż-żmien li kien fadal mill-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika temporanja lil Joseph Zerafa, żewġ l-okkupanta tal-lum Lorna Zerafa permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Ġunju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza.

Il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' April 1979 iżda a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 Lorna Zerafa u żewġha baqgħu joqgħodu fil-fond in kwistjoni peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni b'kera ta' Lm48 fis-sena. Illum il-ġurnata Joseph Zerafa ġie nieqes iżda martu Lorna Zerafa għadha toqgħod hemm.

Il-kera attwali mħallsa mill-inkwilina Zerafa hija ta' €210 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[8]

Eċċezzjoni Preliminari - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta':

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta'. Ir-rikorrenti ġabu provi tajbin dwar it-titolu tagħhom. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebew, juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika.[9] Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-

[8] Dok J a Fol 114
[9] Ian Peter Ellis v Avukat Ġenerali 27.3.2015 Qorti Kostituzjonali; fl-istess sens Robert Galea v Avukat Generali 07.02.2017 Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali)

pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[10]

Il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: billi m'hemmx teħid forzuż tal-proprjeta`, 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' titolu 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[11], 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"[12]

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 –

[10] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali
[11] ara wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm ikkwotata.
[12] 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 tas-seba' sal-ħdax-il paragrafu u mit-tlettax sal-ewwel parti tat-tmintax-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,[13] 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

[13] *James & Others, Amato Gauci.*

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.[14]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilina tammonta għal €210 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li r-rikorrenti potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

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

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

It-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: nuqqasijiet da parti tar-rikorrenti

L-Avukat tal-Istat jattribwixxi tort lilr-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom billi jargumenta illi setgħu żgumbraw lill-inkwilini fit-tmiem taċ-ċens f'April 1979 f'Ġunju tal-istess sena. Ċertament li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom ma

[14] *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.

kienux konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Liġi lill-inkwilin u għalhekk dan il-fatt ma jġibx miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' tagħhom. Jiġi sottolineat il-punt li meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, is-sidien ta' proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħhom sabu ruħhom b'idejhom marbutin u l-unika "għażla" (jekk tista' ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi, aktar u aktar meta ma kienx hemm previżżjoni li l-kera fuq is-suq ħieles kienet se togħla b'mod esorbitanti matul iż-żmien speċjalment fl-aħħar snin. Madankollu, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta' jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta' sidien ħlief bl-intavolar ta' kawża quddiem Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'.

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

Permezz ta' parti mit-tmintax-il paragrafu tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiċħad li l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha mpossibbli 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.[15]

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

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) u l-Artikolu 12(7) 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 inkwilina, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li hija istitwew 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 huma setgħu jitolbu mingħand l-inkwilini qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħu jitolbu li dan il-fond jintradd lura lilhom 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**[16], 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 tagħhom.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €270,000. Il-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat minn meta r-

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

rikorrenti saru sidien tal-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data li fiha saru sidien sas-sena 2018 meta ġie ppromulgat l-Att XXVII tal-2018. Il-*punctum temporis* rilevanti huwa meta ġie nieqes Vincent Santucci u ċjoe` il-25 ta' Novembru 2011. Il-valur lokatizju ta' mis-sena 2011 sa 2018 tela' minn €4,550 fis-sena 2011 għal €7,700 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.[17] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq r-rikorrenti 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,*

[17] 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)

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:

*".......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."[18]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[19] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li r-rikorrenti baqgħu passivi għall-perjodu twil:

---

[18] 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
[19] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."[20]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tar-rikorrenti 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 €14,000 in kwantu għal €7,000 lil attriċi Lillian Martinelli u in kwantu għal €7,000 fi kwoti ndaqs bejn r-rikorrenti Michael, Bernardette, Marie Louise u Margaret aħwa Santucci. Ir-rikorrenti Dr. Anthony Pisani, Catherine sive Kate Axiak, Andrew James Pisani, Denise Vella u Lisa Kate Fenech saru sidien tal-fond *de quo* meta Carmelina Pisani ġiet nieqsa fid-19 ta' April 2020 u għalhekk ma jikkwalifikaw għal ebda kumpens.

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 mposti fuq ir-rikorrenti. Dan l-ammont għandu jinqasam in kwantu għal €500 lir-rikorrenti Lilian Martinelli u €500 fi kwoti ndaqs bejn r-rikorrenti Michael, Bernardette, Marie Louise u Margaret aħwa Santucci.

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.

---

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

(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) u 12(7) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bid-disposizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrenti Lilian Martinelli, Michael, Bernardette, Marie Louise u Margaret aħwa Santucci, taw dritt ta' rilokazzjoni lil Lorna Zerafa (K.I. 388051M), u qabilha lill-mejjet żewġha, għall-fond 25, ġja 1, '*Mt Lindesay'*, Triq tas-Sliema, Gżira, b'tali mod li sas-sena 2018 għamilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti msemmija li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond 25, ġja 1, '*Mt Lindesay'*, Triq tas-Sliema, Gżira proprjeta` tagħhom u/jew jirċievu kera ġusta għall-istess fond, u b'hekk bejn il-**25 ta' Novembru 2011 u l-10 t'April 2018** inkisrulhom d-drittijiet fundamentali kif protetti bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u 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 għall-kumpens ta' danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti msemmija b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Lorna Zerafa (K.I. 388051M), stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni skont il-liġi.

(4) Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-istess kumpens għad-danni kif batuti mir-rikorrent msemmija fis-somma ta' €14,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji.

(5) Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti msemmija l-kumpens kif likwidat u kif spjegat taħt il-kap "Likwidazzjoni ta' Kumpens" aktar 'il fuq f'din is-sentenza, 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