QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-24 TA' FRAR, 2022

Kawża Numru: 5K

Rik. Kost. 24/2016 RGM

Tarcisio Vella (K.I. 700534M) u martu
Carmen Vella (K.I. 478132M)

vs.
L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat;
Silvio Farrugia (K.I. 383168M) u martu
Rita Farrugia (K.I.166474M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Tarcisio Vella u martu Carmen Vella** ippreżentat fl-24 ta' Frar, 2016 li permezz tiegħu ppremettew u talbu is-segwenti:

Illi r-rikorrent Tarcisio Vella huwa s-sid tal-fond parafernali bl-indirizz sitta u erbghin (46), Saint Francis Street, Cospicua kif imniffed ma parti mill-kerrejja numru tlieta (3), Saint John Street, Cospicua, moghti lilu bhala legat permezz ta' testment u dan hekk kif jidher fil-kopja annessa u mmarkata bhala **Dok. TV1**;

Illi r-rikorrent Tarcisio Vella kien kostrett li jaghti l-imsemmi fond lil Silvio Farrugia b'titolu ta' enfitewsi temporanju permezz tal-att tas-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elf, disa' mija u hamsa u disghin (1995) ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, kopja tieghu flimkien ma' dikjarazzjoni tad-Dipartiment ghall-akkomodazzjoni Socjali fejn ir-rikorrenti gie mitlub mid-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali li jaghti tali fond taht titolu ta' enfitewsi lill-intimat Silvio Farrugia qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. TV2**;

Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) u ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija l-Artikolu 12(2)(b) l-intimati qeghdin jivvantaw id-dritt li jikkonvertu b'titolu ta' kera l-enfitewsi li spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma ghalaq il-kuntratt ta' enfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lir-rikorrent Tarcisio Vella li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga jizdied kull hmistax -il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess intimat Silvio Farrugia;

Illi wara li skadiet l-koncessjoni enfitewtika, r-rikorrenti ma accettawx il-kera li l-intimat Silvio Farrugia qieghed jippretendi li jhallas u dan stante li r-rikorrenti jikkontendu li huma qeghdin jigu mcahhdin mit-tgawdija ta' hwejjighom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi;

Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ma kienx dak kif

stabbilit fil-ligi imma ferm aktar, tant li filwaqt li fl-elf, disa` mija u disgha u sebghin (1979) meta giet promolgata l-ligi in kwistjoni, din kienet tipprovdi ghall-awment, tali ligi ma tirriflettix il-valur lokatizzju tallum;

Illi l-Att XXIII tal-elf, disa' mija u disgha u sebghin (1979) ghalkemm maghmul biex l-Istat jipprovdi akkomodazzjoni certa ghal ghadd ta' persuni li jistghu jibbenefikaw mill-kondizzjonijiet imposti mill-istess ligi u ghalhekk l-ghan kien fl-interess pubbliku, izda l-indhil pubbliku tal-istat hu wiehed li fil-konfront tas-sid ma hux proporzjonali u l-mizien tal-bilanc gust u ekwu ixaqleb wisq favur l-inkwilin;

Illi tant li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika, giet imposta fuq ir-rikorrent Tarcisio Vella relazzjoni gdida mal-inkwilin intimat Silvio Farrugia ghal perjodu indefinit oltre li m'hemmx rimedju effettiv biex jiehu lura l-pussess tal-fond u lanqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa mmirati li jiksbu bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibbilta` li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament;

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan wara l-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika fis-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016);

Illi l-principju massimu li ghandu jigi segwit hu li l-individwu ma ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li ggib toqol u telf esagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta` tieghu;

Illi ghalkemm fil-mument meta r-rikorrent Tarcisio Vella ta' l-fond in kwistjoni taht enfitewsi temporanja, l-ligi in kwistjoni kienet diga promolgata, l-unika salvagwardja ghar-rikorrent skont il-ligijiet ta' Malta in vista li l-fond kien suggett ghal 'Requisition Order' kien li jidhol f'koncessjoni ta' enfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta` ma tigix mehuda lilu b'mod sforzat mill-awtoritajiet u dan hekk kif jidher fid-dokument anness mal-kuntratt enfitewtiku immarkat bhala **Dok. TV2**;

Illi liema ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond in kwistjoni giet imhassra fit-tlieta (3) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sebgha (2007) u dan kif jidher f'kopja ta' notifika ta' derekwizzjoni annessa u mmarkata bhala **Dok. TV3**;

Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali tant li r-rikorrenti qed jigu privati mit-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrent Tarcisio Vella u cioe` tal-fond bl-indirizz sitta u erbghin (46), Saint Francis Street, Cospicua kif imniffed ma parti mill-kerrejja numru tlieta (3), Saint John Street, Cospicua u dan stante li peress li ma kellux triq ohra ghajr li jaghti l-fond in kwistjoni b'koncessjoni enfitewtika, hekk kif tali koncessjoni ghalqet, giet imposta fuq ir-rikorrent Tarcisio Vella relazzjoni gdida mal-inkwilin intimat Silvio Farrugia ghal perjodu indefinit oltre li m'hemmx rimedju effettiv biex jiehu lura l-pussess tal-fond u lanqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa mmirati li jiksbu bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien u hija remota ferm il-possibbilta` li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament;

Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghall-hsara minnhom sofferti;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta` taghhom minhabba l-legislazzjoni in kwistjoni;

Illi l-intimat ghalkemm interpellati permezz ta' protest gudizzjarju baqghu inadempjenti, kopja ta' liema protest gudizzjarju huwa anness u mmarkat bhala **Dok. TV4**;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha:

1. Tiddikjara li l-ligijiet vigenti, senjatament l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;

2. Tiddikjara li l-ligijiet in kwistjoni nulli u bla effett ghaliex jilledu d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;

3. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u li r-rikorrenti jergghu jiehdu l-pussess tal-fond de quo;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal-Erbgha (4) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016).

Rat ir-**risposta tal-Avukat Generali** ippreżentata fil-21 ta' Marzu, 2016 fejn jingħad kif ġej:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati <u>mingħajr preġudizzju għal xulxin</u>:

1. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;

2. Illi r-rikorrenti, nhar is-16 ta' Jannar 2016 (recte. 1995) , b'kuntratt pubbliku kkonċedew l-istess fond lill-intimati konjuġi Farrugia b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena. Issa l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħdu għażlu li jidħlu f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju. Kwindi ma ġie mpost xejn fuq l-appellanti;[1]

3. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jikkostitwixxix teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxi biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

4. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma

[1] Ara f'dan is-sens: Emilia Farrugia vs Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fid-19 ta' Jannar 2010, Qorti Kostituzzjonali; Franco Buttigieg et vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-6 ta' Frar 2015, Qorti Kostituzzjonali.

jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

8. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12 jew bl-iżgumbrament tal-familja Farrugia. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

9. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi fil-każ tar-rikorrenti, kera fl-ammont ta' Lm100 (€232.94) fis-sena mhix kera daqstant sproporzjonata li permezz tagħha r-rikorrenti qed isofru xi preġudizzju u dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

11. Illi fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċjoe mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**risposta ta' Silvio u Rita konjugi Farrugia** ippreżentata fl-4 t'April, 2016 fejn jingħad kif ġej:

<u>Dwar l-Fatti kif esposti mir-rikorrenti:</u>

1. Illi l-esponenti Silvio Farrugia huwa minn Bormla u jaf lil-familja tar-rikorrenti. Huwa kien jgħix f'post ieħor mikri fi Triq San Frangisk, Bormla. It-tifel tar-rikorrenti, Gino Vella kien avviċina lil-esponenti u staqsieħ jekk kienx interessat jikri l-fond numru 46 Triq San Frangisk, Bormla liema post kien ta' missieru. Gino Vella spjega li ċ-ċwievet kienu l-Housing billi huwa kien appplika għal u ingħata plot mil-Housing u għalhekk kellu jħalli ċ-ċwievet tal-fond mal-Housing.

2. Illi l-esponenti kien interessat u għalhekk saret applikazzjoni mal-Housing u ġara illi huwa rrilaxxja l-fond fejn kien jikri (u ta ċ-ċwievet lil-Housing) u l-fond mertu tal-kawza ġie allokat lilu.

3. Illi l-kuntratt ta' enfitewsi sar għax hekk riedu l-istess rikorrenti. Dan ġie aċċettat mil-Housing. Tant sar bi ftehim bejn l-partijiet li fil-kuntratt in-Nutar iddikjarat illi l-esponenti akkwista l-fond "fuq fiduċja tal-konċedent mingħajr ma inkariga lin-Nuar sottoskritta tagħmel riċerki dwar l-passivita u trasferiment tal-konċendet".

4. Illi l-post in kwistjoni kien fi stat ħazin ħafna ta' manutenzjoni u kien kwazi sub-standard u fil-fatt l-esponenti għamel id-dawl u l-ilma kollu, għamel madum gdid, għamel kamra tal-banju (billi qabel ma kienx hemm wieħed) u għamel aperturi ġodda.

5. Illi wara l-kuntratt l-esponenti izzewġu u jgħixu fil-post bħala d-dar matrimonjali tagħhom fejn issa jgħixu flimkien ma wliedhom minuri Nicole, Jeremy u Lindsey.

6. Illi matul dan iz-zmien kollu huma qatt ma kellhom problemi mar-rikorrenti u r-relazzjonijiet dejjem kienu tajbin. Kienet b'sorpriza kbira għal-esponenti meta għal għarrieda rċevew l-protest ġudizzjarju qabel ma ġiet intavolata l-kawza.

7. Illi r-rekwisizzjoni oriġinali u s-sussegwenti kuntratt ta enfitwesi tas-16 ta Jannar 1995 saru b'konsegwenza għal fatt li iben r-rikorrenti Gino Vella ibbenefika minn skema tal-Awtorita tad-Djar kif fuq premess u kif jiġi amplifikat waqt l-kawza.

Eċċezzjonijiet

Illi r-rikorrenti qed jilmentaw li d-drittijiet tagħhom ta' dgawdija tal-possedimenti kif sanċiti fl-Art 37 tal-Kostituzzjoni fl-Art 1 Protokol 1 tal-Kap 319 qed jiġu mittiefsa u li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 huwa null u bla effett u talbu li jingħataw rimedju xieraq.

1. Illi fl-ewwel lok l-Qorti għandha tiddeklina milli tezerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha a tenur tad-disposizzjojinet tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-Art 4 (2) tal-Kap 319 stante illi r-rikorenti naqas milli jezawrixxi r-rimedji ordinarji tiegħu. Huwa qed jallega li kien kostrett li jiffirma l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja b'implikazzjoni ċara li huwa qed jallega li l-kunsens tiegħu ma kienx wieħed liberu izda kien vizzjat. Dwar dan huwa seta jutilizza rimedju ordinarju ibbazat fuq d-disposizzjonijiet tal-Art 974 tal-Kap 16. Proċeduri ta' indoli Kostizzjonali huma di natura proċeduri eċċezzjonali u ġie ripetutament stabbilit li dawn m'għandhomx jiġu utizzati meta jesisti (jew kien jesisti) rimedju ordinarju. William Vella et vs KTA 31/5/2013 KOST "Altrimenti, ikun qed jigi stultifikat kull rimedju legalment validu fil-ligi provdut mil-ligi ordinarja kemm-il darba jigi permess li persuna tistitwixxi proceduri kostituzzjonali, li fihom infushom huma ta' natura straordinarja, minghajr ma qabel tirrikorri ghal dawk il-proceduri ordinarji li jistghu
jaghtuh rimedju effettiv u adegwat ghal-lanjanza ordinarja tieghu."

Illi għalhekk t-talbiet tar-rikorrenti hekk kif ibbazati fuq l-premessa li l-kunsens tiegħu kien "kostrett" għandhom jiġu miċħuda.

2. Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta sar l-kuntratt ta enfitewsi temporanju fis-16 ta' Jannar 1995, l-Artikolu 12 tal-Kap 158 kien ġja fis-seħħ u kien ilu jseħħ għal <u>16 l-sena</u>. Illi għalhekk meta sar l-kuntratt, dan sar kemm taħt l-pattijiet espressament stipulati fil-kuntratt u, fejn dawn m'humiex stipulati, taħt dawk l-kondizzjonijiet espressi mil-ligi, kemm dawk espressi fil-Kap 16 kif wkoll dawk fil-Kap 158.

M'hux leċitu li r-rikorrenti jipprovaw juzufruwixxu minn rikors ta indoli kostituzzjonali biex jvarjaw relazzjoni ġuridika liberament u volontarjament pattwita mil-partijiet kontreanti. Minn meta sar il-kuntratt lil hawn r-rikorrenti qatt ma lmentaw dwar u wisq inqas intentaw jattakkaw l-validita tal-istess kuntratt ta enfitewsi temporanju u ġaladarba tali kuntratt huwa validu dan jġorr miegħu d-drittijiet u obbligi rispettivi għal partijiet.Dan jitnezzel mid-disposizzjonijiet tal-Art 992 u 993 tal-Kap 16 u b'mod partikolari l-artikolu tal-aħħar li jistipula illi kuntratti huma vinkolanti "wkoll għal-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi." Vide **Spiteri vs Camilleri et**" (PA 30 ta' Mejju 2002) *"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa'dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata".* **F. Advertising Limited (C27689) vs.Francis u Antonia konjugi Grixti (PA 25/2/2010)***"Hi disposizzjoni espressa tal-Kodici Civili fl-**artikolu 992 (1**), illi l-kuntratt hu ligi ghall-partijiet kontraenti. Jinzel minn dan il-karattru enfatiku tal-artikolu tal-ligi illi l-partijiet kienu tenuti jirrispettaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt, anke ghaliex "pacta sunt servanda", u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruhu bil-volonta" unilaterali ta' xi parti.*"

3. Fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, r-rikorrenti jilmenta li "kien kostrett li jagħti" l-fond in enfitwesi temporanja lill Silvio Farrugia.

a) Dwar dan l-esponenti jirrileva illi m'hux minnu li Tarcisio Vella ġie kostrett. Huwa iffirma l-kuntratt volontarjament.Bħala fatt din l-allegazzjoni ta Tarcisio Vella hija kontestata.

b) Tali kuntratt u rekwizzjoni tal-fond kienu konsegwenza ta' katina ta' avenimenti li Tarcisio Vella kien indirettament (jekk m'hux wkoll direttament) komparteċipi fihom u għalhekk ma jistgħax jilmenta minn sitwazzjoni li minnha gawdiet l-familja tiegħu u li daħal għaliha huwa stess.

4. Illi l-kuntratt de quo ġie liberament pattwit bejn l-partijiet u r-rikorrenti ma jistgħax issa jilmenta dwar xi ħaġa li kien huwa stess li għamel. **Leslie Grech et vs Nazzareno Vassallo et Rik 11/2010 Q.K dec 26/6/2015**

"Ghalhekk, kif diga` kellha okkazzjoni tosserva din il-Qorti, ladarba l-partijiet, inkluzi allura rrikorrenti, ghazlu li jikkuntrattaw taht ir-regim legali vigenti f'dak iz-zmien, u li certament iz-zewg nahat kienu konsapevoli tad-drittijiet u l-obbligi taghhom taht il-ligi, ma jistghux issa jippretendu b'success li dawk l-istess kundizzjonijiet pattwiti minnhom huma lezivi tad-drittijiet fundamentali taghhom, senjatament dak tat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom.F'dan ir-rigward japplika bil-qawwa l-principju volenti non fit injuria.

5. Fil-ħames lok ma hemm ebda ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art 1 Prot. 1 tal-Kap 319 billi l-Art 12 tal-Kap 158 ma jikkostitwxxix teħid forzuz jew obligatorju ta' propjeta jew possidimenti. Se mai huwa biss kontroll ta uzu ta' propjeta fil-parametri kemm tal-Kostituzzjoni kif wkoll taħt l-Kap 319. Kull kaz għandu jiġi ezaminat mil-fattispeċi partikolari tiegħu.

6. Fis-sitt lok għar-rigward tal-ilment ibbazat fuq l-art 37 tal-Kostituzzjoni ma kien hemm ebda teħid forzat ta' propjeta jew ta' possedimenti tar-rikorrenti kemm għaliex ma kienx hemm teħid kif wkoll għaliex ma kien hemm xejn forzat. Ir-rekwisizzjoni de quo tneħħiet snin ilu u r-rikorrenti baqa' jirrikonoxxi lil-esponenti bħala l-enfitewta. Qua enfitewta l-esponenti kellu *pars domini* tal-propjeta liema dominju intemm u ġie konsolidat meta zmien pattwit intemm bid-differenza illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap

158, u bħala konsegwenza tal-kuntratt iniffisu, r-rikorrenti issa jitqies bħala s-sid u m'hux *pars dominus* u l-esponenti issa għandu dritt personali ta' inkwilinat u m'hux dritt rejali ta enfitewta. Id-disposizzjonijiet taħt l-Kap 158 in kwistjoni huma mizuri ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. L-esponenti ma għamel assolotument xejn ħazin billi avalla ruhu mid-disposizzjonijiet tal-liġi li kienu fis-seħħ meta sar l-kuntratt enfitewtiku u sas-16 ta Jannar 2016 kienu għadhom fis-seħħ.

7. Illi kwantu għal lment msejjes fuq l-Art 1 Prot 1 jiġi rilevat li l-Istat jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jikkontroll l-uzu ta' propjeta skond l-interess ġenerali u sabiex anke jiġu indirizzati l-ħtiġijiet soċjali. Del resto anke r-rikorrenti huwa konxju ta' dan billi huwa għen lil ibnu stess javalla ruħu winn waħda minn dawn l-mizuri. Il mizuri taħt l-Art 12 tal-Kap 158 huwa mizuri ta' natura soċjali immirati biex persuni ma jiġux mkeċċija mid-dar ta abitazzjoni tagħhom. B'hekk dan l-artikolu fiħ innifsu ma jistgħax jiġi klassifikat bħala wieħed m'hux leġittimu jew m'hux ta interess ġenerali u lanqas ma għandu jitqies li huwa leziv ta drittijiet fondamentali meta l-kuntratt ta enfitewsi temporanju jkun sar meta tali liġi kienet ġja ilha 16 l-sena in vigore.

8. Illi f'ċirkostanzi simili huwa magħruf u aċċettat illi fil-kuntest ta' social housing, l-livelli tal-kera ma jistgħux jitpoġġew fuq l-istess keffa tal-valur fuq is-suq ħieles. L-istat jgawdi minn marġini wiesgħa taħt dan l-aspett. Illi apparti lir-rata ta ċens ġiet liberament negozjata bejn l-partijiet kontraenti u li r-rikorrenti seta kieku ried talab li jkun hemm awmenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari tal-kaz, l-kera pagabbili skond l-liġi (presentement €371.89pa) huwa kontro bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-istat li jilleġisla fil-kuntest ta' mizuri ta' social housing.

9. Illi r-rikorrenti qed jilmentaw li l-ammont tal-kera ma jirreflettix l-valur tas-suq. Għalkemm dan huwa kontestat, anke kieku, dan ma jfissirx neċessarjament li l-Artikolu 12 għandu jitneħħa in toto jew li l-esponenti għandhom jiġu zġumbrati. Ġaladarba l-iskop, ħtieġa u legittimata tal-Art 12

tal-Kap 158 huma rikonoxxuti, dan m'għandux jiġi newtralizzat bl-izumbrament tal-esponenti.

10. Illi l-esponenti u wliedhom wkoll għandhom d-dritt ta dgawdija tal-possedimenti tagħhom. Meta ġie iffirmat l-kuntratt de quo huma kellhom *a legitimate expectation* illi f'għeluq tali konċessjoni, jekk huma f'dan z-zmien jissodisfaw l-kweziti tal-Art 12 tal-Kap 158, li jibqgħu jgawdu l-fond b'titolu speċifiku kif ravvizat fl-istess liġi. Illi apparti dan l-fond in kwistjoni jikkostitwixxi d-dar matrimonjali tagħhom u tat-tlett wliedhom minuri liema drittijiet huma sanciti fl-istess art 37 tal-Kostituzzjoni, Art 1 Prot 1 tal-Kap 319 kif wkoll l-Art 8 tal-Kap 319. Għalhekk kwalsijasi sentenza minn din l-Qorti għandha wkoll tirrispetta tali drittijiet fondamentali.

11. lli fl-iskrutinju tal-liġi u applikazzjoni tal-istess għal fattispeċe tal-kaz, l-valur tal-kera m'għandux jitqies mil-binarju spekulattiv izda għandu jitqies fil-kuntest partikolarti tal-kaz innifsu tenut kont l-marġini wiesgħa ta' apprezzament li l-istat jgawdi f'mizuri ta interess ġenerali partikolarment dawk relatati ma social housing.

12. Illi finalment mingħajr preġudizzju għal premess u in lineja sussidjarja, l-esponenti m'għandux jbati konsegwenzi talli obda l-liġi u jekk l-Qorti ssib li l-lment tar-rikorrenti huwa ġustifikat u jingħata xi rimedju, dan m'għandux jkun leziv għal esponenti izda għandu jinġarr mil-Istat.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**risposta ulterjuri tal-intimati Silvio u Rita konjuġi Farrugia** ppreżentata fit-22 ta' Frar 2021 fejn eċċepew is-segwenti:

Illi l-esponent jeċċepixxi ulterjorament illi l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita d-diskrepenza tagħha stante li jeżistu rimedju ordinarju taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi fit-3 ta' Lulju 2019 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku David Pace sabiex jagħmel stima tal-fond 46, Triq San Franġisk, Bormla, kif ukoll tal-valur lokatizzju tal-istess u dan kif kien fl-1995 b'effett mid-data tal-iskadenza tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja u ċioe fis-16 ta' Jannar 2016 u dan kull sena sas-sena kurrenti;

Rat ir-rapporti tal-Perit Tekniku ippreżentati fil-11 ta' Diċembru 2019[2] u fil-5 ta' Ġunju 2020[3] u t-tnejn maħlufa fl-24 ta' Ġunhu 2021;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fis-6 ta' Settembru 2021[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Farrugia ppreżentata fl-4 t'Ottubru 2021[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-12 ta' Novembru 2021[6];

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

Ikkunsidrat;

Fatti Anteċedenti l-Kawża.

Ir-rikorrent Tarcisio Vella wiret b'titolu ta' legat mingħand il-ġenituri tiegħu bis-saħħa tat-testment tat-8 ta' Novembru 1973 il-fond 46, Triq San Franġisk, Bormla imniffed ma' parti mill-kerrejja 3, Triq San Ġwann, Bormla.

[2] Paġna 531 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 535 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 546 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 575 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 585 et seq tal-proċess.

Dan il-fond għamel żmien mikri lill-ibnu Eugenio Vella u l-familja tiegħu għal perjodu ta' bejn wieħed u ieħor għaxar snin. Fis-sena 1992/3 Eugenio Vella applika sabiex jibbenefika minn skema maħruġa mill-Gvern taħt l-Avviż Legali 138 tal-1990, Att tal-1988 biex iħajjar persuni jsiru sid darhom. Fis-sena 1993 l-imsemmi ibbenefika mill-imsemmija skema. Waħda mill-kundizzjonijiet ta' din l-iskema kienet fil-fatt li huwa kellu "jikkonsenja ċ-ċwievet u l-pussess tal-fond li, fid-data ta' l-applikazzjoni jew f'xi żmien matul il-perjodu ta' sitt xhur minnufih qabel l-applikazzjoni, kien okkupat mill-applikant bħala r-residenza ordinarja tiegħu sakemm dak il-fond kien miżmum mill-applikant taħt titolu ta' kiri jew ta' enfitewżi temporanja"[7].

In segwietu għal dan il-benefiċċju, fil-5 t'Awwissu 1993 saret talba sabiex tinħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni.[8] Fis-17 ta' Settembru 1993, inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 76/93 li ġiet mibgħuta lil Eugenio Vella[9] kif ukoll lir-rikorrent Tarcisio Vella[10]. Fil-11 ta' Lulju 1994, Eugenio Vella ikkonsenja ċ-ċwievet tal-fond mertu tal-kawża lill-Awtorità tad-Djar. Ftit jiem qabel ġew ikkonsenjati ċ-ċwievet lill-imsemmija Awtorità, proprju fit-8 ta' Lulju 1994 Tarcisio Vella bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Jeannette Laferla obbliga ruħu li jagħti u jikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena dekorribbli mill-att 'il quddiem il-fond mertu tal-kawża lill-intimat Silvio Farrugia.[11] Wara li saret talba min-Nutar Laferla lill-Awtorità tad-Djar sabiex il-fond jiġi allokat lis-Sur Farrugia, fil-21 ta' Diċembru 1994 sar ftehim bejn l-Awtorità tad-Djar u l-intimat Silvio Farrugia sabiex il-fond jiġi allokat lil dan tal-aħħar.[12] In segwietu għal dan il-ftehim, fis-16 ta' Jannar 1995 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Laferla fejn il-fond mertu tal-kawża ingħata lill-intimat Silvio Farrugia għal 21 sena bi ħlas ta' ċens annwu ta' mitt lira (Lm100). Fil-15 ta' Jannar 2016 ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika.

---

[7] Regolament 14(d) tal-Att tal-1988 biex iħajru persuni jsiru sid darhom (sussidju ta' imgħax fuq self għad-dar) (settur privat).
[8] Paġna 75 tal-proċess.
[9] Paġna 74 tal-proċess.
[10] Paġna 73 tal-proċess.
[11] Paġna 58 et seq tal-proċess.
[12] Paġna 66 tal-proċess.

L-intimati Farrugia qegħdin jirrisjedu f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għadhom jagħmlu hekk sal-lum il-ġurnata. Meta għalaq iċ-ċens, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Wara li għalqet il-konċessjoni, ir-rikorrent waqaf jaċċetta l-kera u kien għalhekk li l-intimati Farrugia kienu qegħdin jiddepożitaw il-Qorti s-somma ta' €371.88 fis-sena.[13]

Fl-24 ta' Ġunju 2016, ir-rikorrenti għaddew biex istitwixxew il-proċedura odjerna fejn qegħdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158 ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tar-rikorrent Tarcisio Vella, hekk meta ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġuridika ġdida.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

[13] Ċedoli ta' depożiti paġna 217 et seq tal-proċess.

Mill-provi ppreżentati jirriżulta li r-rikorrent Tarcisio Vella għandu titolu fuq il-fond mertu tal-kawża wara li huwa wirtu b'titolu ta' legat mingħand il-ġenituri tiegħu in forza ta' testment tat-8 ta' Novembru 1973.

Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tad-denunzji tal-ġenituri tiegħu Carmela Vella[14] u Albert Vella[15].

Il-Qorti tosserva li ma jirriżultax mill-atti illi r-rikorrenti Carmen Vella għandha xi sehem mill-proprjeta' mertu tal-kawża u għalhekk din l-eċċezzjoni fil-konfront tagħha hija fondata.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrent Tarcisio Vella huwa l-propjetarju tal-fond mertu tal-kawża iżda ir-rikorrenti Carmen Vella. Konsegwentement l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi miċħuda fir-rigward tar-rikorrent Tarcisio Vella u qed tiġi akkolta fir-rigward tar-rikorrenti Carmen Vella.

Eċċezzjoni - Att XXIII tal-1979 kien diġà fis-seħħ fil-Jum li fih ġie ffirmat il-kuntratt ta' Emfitewi Temporanja u għalhekk japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda*

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat u bit-tielet flimkien mar-raba' eċċezzjoni tagħhom l-intimati Farrugia jeċċepixxu li l-ilment tar-rikorrent m'huwiex mistħoqq għaliex meta sar il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fis-16 ta' Jannar 1995, l-Att XXIII tal-1979 kien diġà fis-seħħ, u għalhekk ir-rikorrent kien jaf x'kellu jsir mill-fond *ope legis* fid-data tal-għeluq taċ-ċens temporanju. Jinsistu wkoll li r-rikorrent daħal fil-kuntratt minn rajh, mingħajr ma ġie sfurzat u m'huwiex minnu li r-rikorrent kien kostrett jidħol fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja.

[14] Paġna 211 et seq tal-proċess.

[15] Paġna 220 et seq tal-proċess.

Diversi kienu dawk is-sentenzi fejn talbiet simili għal dawk kif impustalati mir-rikorrent ġew miċħuda meta l-kuntratt ta' enfitewsi kien pubblikat wara li l-Att XXIII tal-1979 daħal fis-seħħ.[16] Iżda l-linja addottata mill-Qrati nostrana ma ġietx abbraċċjata mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) tant li fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2018 fil-każ ta' **Franco Buttigieg and others v. Malta** (Appl. Nru 22456/15) għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"*28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).*

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to

[16] Ara fost oħrajn **Frances Montanaro et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 67/2015) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-14 t'April 2018 (kwotat mill-Avuktat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet).

use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

Il-QEDB kompliet tittratta l-mertu fejn irritenniet li

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

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

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

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

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

Ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Lorenza sive Laura Calleja et** (Rik Kost 183/2019GM) mogħtija fil-21 ta' Lulju 2020 li:

"għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni [ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Generali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela];"

Il-Qorti tqis illi għalkemm ir-rikorrent kien jaf bil-konsegwenzi restrittivi *ex lege* li seta' jġib miegħu l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, fl-istess waqt ma setax raġonevolment jipprevedi l-konsegwenzi fit-tul. Fit-tul dawk il-

konsegwenzi kienu oġġettivament injoti kienet x'kienet ir-raġuni li wasslitu biex ta l-konċessjoni ta' ċens temporanju.

In linea ma' dan l-iżvilupp ġurisprudenzali l-Qorti qed tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Farrugia.

Eċċezzjoni - Hemm liġi li tipprovdi rimedju ordinarju

Bl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati Farrugia qegħdin jistiednu lil din il-Qorti biex tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 u tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li r-rikorrent kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji li huwa naqas milli jeżerċita.

Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet trattat il-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost dawn wieħed isib il-kawża fl-ismijiet **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 fejn tiġbor b'mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali fir-rigward:

> "Illi l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha

tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u obbjettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili tezercita s-setgha taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha [Ara Kost. **31.5.1999** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar*** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma eccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha;

"Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward triq titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha: jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad dan l-ahhar f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfitxxu rimedji ohrajn imcahhda, mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta [Kost. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***John Sammut v. Awtorita ta' l-Ippjanar et***][17];

[17] Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et** (Rik Kost 36/2002) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003; **Michael Borg vs. Onorevoli Prim'Ministru et** (Rik Kost 22/2016 LSO) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Novembru 2016; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et** (Rik Kost 36/2011) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016.

"Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat [Ara Kost **5.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** (Kollez. Vol: LXXV.i.106).]. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi [P.A. Kost. **9.3.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubblikata).];

"Illi f'ghadd ta' sentenzi moghtijin f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, gew stabbiliti principji li ghandhom jigu segwiti minn Qorti biex tqis jew huwiex minnu li r-rikorrent kellu ghad-disposizzjoni tieghu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-principji wiehed isib li (a) meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuza l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita`, ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; (c) m'hemm l-ebda kriterju stabilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; (d) in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m'huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; (e) in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent

[P.A. (Kost.) VDG **9.2.2000** fil-kawza fl-ismijiet ***Victor Bonavia v. L-Awtorita` tal-Ippjanar et.***]; (f) l-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni [Ara Kost. **7.3.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Bannister et*** (kollez. Vol: LXXVIII.I.48) u Kost. **12.12.2002** fil-kawza fl-ismijiet ***Visual & Sound Communications Ltd. v. Il-Kummissarju tal-Pulizija et***]; u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent se jwassal biex l-indagni gudizzjarja u lprocess l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali [P.A. Kost. **29.10.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Gaffarena v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubbikata)];

"Illi d-diskrezzzjoni li l-Qorti taghzel li tiehu jekk twettaqx jew le s-setghat taghha kostituzzjonali biex tisma' kawza ghandha tigi ezercitata bi prudenza, b'mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setghat [Kost. **14.5.2004** fil-kawza fl-ismijiet ***David Axiaq v. Awtorita` Dwar it-Trasport Pubbliku***]. Irid dejjem jitqies li din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u tohloq bilanc biex, mill-banda l-wahda, twaqqaf lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali, u mill-banda l-ohra zzomm milli jigi mahluq xkiel bla bzonn lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali [Kost. **31.10.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Mediterranean Film Studios Limited v. Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et***]."[18]

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet

[18] Ara wkoll **Dr Mario Vella noe vs. Joseph Bannister nomine** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Marzu 1994.

fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmela Zammit et vs. L-Awtorità tal-Artijiet et** (Rik. Kost. 23/2017LSO) mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2019 fejn ġie ritenut illi:

> "Il-kawza ordinarja timxi fuq binarju ghal kollox distint mill-kawza mibnija fuq lezjoni ta' Dritt Fondamentali tal-Bniedem. Il-fatti li jaghtu lok ghaz-zewg tipi ta' kawzi jistghu ikunu l-istess, u normalment huma l-istess, izda l-causa petendi, r-raguni giuridika tal-kawza, hija differenti. Il-petitum jista' ikun l-istess in kwantu kemm quddiem din il-Qorti kif ukoll quddiem il-Bord, is-sid ifittex kumpens xieraq. Madanakollu il-kumpens ikkontemplat bhala rimedju ghall-lezjoni ta' dritt fondamentali mhuwiex necessarjament l-istess bhal dak moghti minn tribunal ta' kompetenza ordinarja. Inoltre, wiehed irid ifakkar li din il-Qorti ghandha d-dover li taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq filwaqt li l-awtorita' tal-Bord certament mhix daqshekk illimitata."

Huwa ben saput illum il-ġurnata li l-parti li tallega li ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji li jistgħu jkunu disponibbli għandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti li r-rimedju indirizzat huwa wieħed effettiv kemm fit-teorija kif ukoll fil-prattika. Fil-każ odjern, l-intimati jagħmlu biss referenza għall-Artikolu 974 tal-Kapitolu 16 fir-risposta tagħhom mingħajr ma daħlu f'aktar dettal dwar l-applikabbilita ta' dak l-artikolu għal każ odjern u kif dan l-artikolu kien ser jipprovdi rimedju li kien effettiv għar-rikorrent. Fid-dawl ta' dan l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Farrugia qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

Fit-22 ta' Frar 2021, l-initmati Farrugia resqu eċċezzjoni ulterjuri li permezz tagħha qegħdin jistiednu lil din il-Qorti sabiex tiddeklina milli teżerċita s-

setgħat tagħha in vista li llum il-ġurnata hemm rimedju taħt l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018.

L-Att XXVII tal-2018 għamel numru ta' emendi kemm fil-Kapitolu 158 kif ukoll fil-Kapitolu 16, iżda l-emenda prinċipali kienet l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158.

L-introduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-liġi jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent, li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le. **Talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors.**

Il-Qorti tqis li dak li jaħsbu għalih l-emendi ġodda jaqgħu barra mill-parametri tal-proċeduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi għal fatti specie ta' dan il-każ għad iridu jiġu eżaminati mill-Bord li Jirregola l-Kera jekk ir-rikorrent eventwalment jagħmel użu minn dik il-proċedura sabiex tiġi indirizzata l-kwistjoni jekk il-kriterji ġodda introdotti mill-leġislatur iservux bħala rimedju ordinarju li huwa effettiv u adegwat. Għalhekk ir-rimedju huwa wieħed għall-futur.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Victoria Amato Gauci vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 85/2013) deciza fit-28 ta' Frar 2020 irrimirkat fil-fatt li:

> "Naturalment, l-emendi ma setgħux ma jitqisux mill-qorti [...] ladarba issa huma parti mil-liġi, u jista' jkun ukoll illi jkollhom relevanza għar- rimedju li jista' jingħata, iżda ma jinnewtralizzawx *ex post* il-fatt li ġà seta' jkun inkiser il-jedd tal-atturi fil-waqt meta nfetħet il-kawża."

Dik il-Qorti kompliet tosserva li

> "[...] hemm fatturi – *viz.* jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq – li għadhom ma humiex determinati u għalhekk f'dan l-istadju għad ma jistax jingħad jekk ir-rimedju taħt l-art. 12B tal-Kap. 158 huwiex jew le tajjeb u biżżejjed."[19]

Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza l-aktar reċenti l-Qorti hija tal-fehma li għalkemm l-Artikolu 12B jipprovdi rimedju li ma kienx qabel disponibbli lis-sidien, ma hux raġuni għaliex din il-Qorti għandha tiddeklina milli tisma' l-kawża odjerna u dan għaliex Artikolu 12B huwa intiż sabiex jagħmel tajjeb għall-futur u mhux ukoll għall-vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat.

Tal-istess fehma kienet il-QEDB fil-kawża **Baldacchino and Falzon v. Malta** (Appl Nru 30806/19) mogħtija fl-14 t'Ottubru 2021: "*the Court considers that it need not address the amendments introduced by Act XXVII of 2018 - a complaint which is currently before the domestic courts - because in any event these had no bearing on the situation suffered by the applicants until the introduction of these amendments in 2018, and have had no impact to date*."

Din il-Qorti tqis li l-għan ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma diversi minn dawk li jistgħu eventwalment jitressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Fl-azzjoni odjerna r-rikorrent qiegħed jitlob - apparti kumpens u pussess tal-fond - **dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni fil-passat tad-drittijiet fundamentali tiegħu**, liema dikjarazzjoni ma tistax tingħata mill-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad ukoll l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-intimati Farrugia.

Ikkunsidrat;

[19] Ara wkoll **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 113/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020.

L-Azzjoni tar-Rikorrenti.

Ir-rikorrent Vella bis-saħħa ta' din l-azzjoni qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li fiż-żmien rilevanti għall-mertu tal-kawża l-Artikolu 12 tal-Kaptiolu 158 impona kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-prorjeta tiegħu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Artikolu 12 (2) (b) tal-Kap. 158 jaqra hekk:

"(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar"

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Jeħtieġ li l-lanjanza tar-rikorrent tiġi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.

L-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimati Farrugia jirribattu li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuz tal-proprjetà. Isostnu li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat

tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrent, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku għal dak odjern diġà ġie trattat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-ħsieb reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

> "Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-

proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[20] iżda si tratta ta' limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[21]

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

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

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

Ir-rikorrent isejjes l-ilment kostituzzjonali tiegħu fuq Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi li:

---

[20] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

[21] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

> “Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

Ir-rikorrent issostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ċaħħduh fiż-żmien rilevanti mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tiegħu jilqa’ għal dan billi jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrent peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, bis-saħħa tal-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b’dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jispjega li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta’ abitazzjoni tagħhom f’għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu. Din il-linja difensjonali tresqet ukoll mill-intimati Farrugia.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[22]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in*

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

other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[23], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sidien qegħdin jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħhom minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu

[23] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jkunx lesiv tad-dritt protett b'dan l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[24]

Sabiex il-liġi in eżami ma tinstabx li hijia lesiva tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrent jeħtigilha li ssib bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk l-iStat jimponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata, sabiex jiġi evitat li tiġi kommessa leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġ jiġi assigurat

[24] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku David Pace u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrent qua sid ġar piż eċċessiv.

Hekk magħmula dawn l-osservazzjonijiet din il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li fiż-żmien rilevanti għall-kawża Artikolu 12 iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolatat għalih ir-rikorrent.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-każ in eżami għaliex kif ser jiġi muri aktar 'l isfel, il-kumpens li s-sid qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Farugia jibqgħu joqgħodu fid-dar proprjetà tar-rikorrent kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq.

Ta' min jinnota wkoll li f'sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17), il-Gvern ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: "*20. The Government admitted that there had been a violation*" u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 (2) r-rikorrent sofra wkoll leżjoni fid-dritt tiegħu ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Rimedju

- **Żgumbrament**

Ir-rikorrent qiegħed jitlob ir-ripressa tal-fond mertu tal-kawża u ċioe l-iżgumbrament tal-intimati.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 15/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Mejju 2012 fejn ġie ritenut li:

> "29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni ghadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament."

Tali pronunzjament huwa l-ġurisprudenza kostanti fuq dan il-punt u din il-Qorti ma tarax raġuni għaliex għandha tasal għal konklużżjoni diversa.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiċħad it-talba għal żgumbrament.

- **Kumpens xieraq**

Fit-trattazzjoni saret refrenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni li jipprovdi illi:

> "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lill-parti leza jekk ikun necessarju."

Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal l-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrent favur tiegħu. Madankollu, r-rikorrent xorta sejjer jingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** (Rik 15/2014MCH) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni

tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huwa għandhu jingħata rimedju xieraq.

Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[25] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

> *"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs 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*

[25] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021.

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."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jirriżulta li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-qrati nostrani u dan

għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

(a) bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
(b) b'20% ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien u dan għaliex fin-nuqqas ta' pagament kif imiss skont il-liġi, is-sidien għandhom ir-rimedji appożiti u l-konsegwenza tan-nuqqas ta' teħid tal-istess rimedju mis-sidien għandhom jerfawha l-istess sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit David Pace sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mis-16 ta' Jannar 2016 meta skada ċ-ċens temporanju.

Mingħajr preġudizzju għal dak magħdud taħt is-sezzjoni rimedju ordinarju, din il-Qorti tqis ai finijiet ta' likwidazzjoni, li r-rikorrent minn Lulju 2018 kellu għad-dispożizzjoni tiegħu proċeduri li setgħu rrivedew il-kirja mħallsa mill-intimati Farrugia. Għalkemm ir-rikorrent kien ġia intavola din il-kawża kostituzzjonali, li kieku fittex ukoll fl-istess waqt ir-rimedju taħt l-Artikolu

12B dan ma kienx ikun ta' preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali, ladarba, kif ingħad aktar 'l fuq li l-applikazzjoni tal-imsemmi artikolu ma tolqotx il-ksur li seta' ġarrab qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu. Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Nicholas Paris vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 100/2017) mogħtija fis-17 ta' Marzu 2021 wara li għamlet osservazzjonijiet simili għal dawn hawn magħmula irrimarkat li

> "Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali, u għalhekk kellu jittieħed in konsiderazzjoni għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens bejn Awissu tal-2018 u Diċembru tal-2019, u l-qorti sejra tqis ukoll dan il-fattur, b'żjieda ma' dawk imsemmija mill-ewwel qorti, fil-likwidazzjoni tal-kumpens."

Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fil-15 ta' Jannar 2016 u din ukoll hija d-data li minnha l-Perit Legali ġie mitlub jagħti l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża. Għalhekk il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens mill-imsemmija data skont il-linji gwida fuq imsemmija sa Lulju 2018. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Sena	**Stima tal-perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
2016	7210	371.88	6838.12
2017	7715	371.88	7343.12
2018	4816[26]	371.88	4444.12
Total	19740	1115.64	18625.36

[26] 8,255 /12=688 x 7 = 4,816

Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-valur lokatizzju globali għall-perijodu minn Jannar 2016 sa Lulju 2018 huwa ta' dsatax-il elf, seba' mija u erbgħin ewro (€19,740) kif muri fit-tabella t'hawn fuq. B'applikazzjoni tal-linja gwida surreferita, din is-somma għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €13,818. Minn din is-somma però jrid jonqsu wkoll 20% peress li r-rikorrent ma ta l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami b'dak l-ammont ta' kera u għalhekk il-kumpens jinżel għal €11,054,40 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perijodu u ċioe €1,115,64. Għaldaqstant il-kumpens għad-dannu pekunjarju qed jiġi likwidat fis-somma ta' €9,938,76, arrotondati għal għaxart elf ewro (€10,000).

Il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000).

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat ġia' Avukat Ġenerali u tal-intimati Farrugia konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158 ġew imposti kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta tiegħu u ċioe l-fond 46, Triq San Franġisk, Bormla bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara li l-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158 huwa null u bla effett bejn il-partijiet in vista li jilledi d-dritt tar-rikorrent sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) u għalhekk l-intimati Farrugia ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s’issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158;

3. Tilqa’ in parte it-tielet talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta’ għaxart elef ewro (€10,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ zewġt elef ewro (€2,000);

4. Tiċħad in parte t-tielet talba in kwantu intalab l-iżgumbrament tal-intimati Farrugia;

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent Tarcisio Vella s-somma komplessiva ta’ tnax-il elf ewro (€12,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
24 ta’ Frar 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur