PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **803/2021**

GRACE GRECH (KI 483653M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U
DOLORES CAMILLERI (KI 747145M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 17 ta' Ġunju 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħmistax (15) ta' Diċembru 2021, l-attriċi **Grace Grech** ippremettiet:

    a. Illi hija l-proprjetarja tal-fond **40, Mar Grace, Triq Gammari Dalli, Ħal Għaxaq**, liema fond kien oriġinarjament proprjeta' tal-mejta ġenituri tagħha Joseph Spiteri li miet fid-9 ta' Jannar 1986 u ta' Madalena Spiteri li mietet fis-16 ta' Diċembru 1995;

    b. Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, ir-rikorrenti akkwistat il-fond imsemmi b'titolu ta' diviżjoni wara qasma bejnha, ommha u ħutha;

    c. Illi b'kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1967 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, l-imsemmi Joseph Spiteri kien ikkonċeda l-fond in kwestjoni b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal żmien sbatax-il sena lill-mejjet Joseph Camilleri, ir-raġel tal-intimata Dolores Camilleri, u dan versu subċens annwu u temporanju ta' LM45.00 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem mill-ġurnata tal-att;

    d. Illi din il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja għalqet fit-2 ta' Ġunju 1984, iżda l-okkupanti Joseph Camilleri u Dolores Camilleri peress illi kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwestjoni, baqgħu jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom ai termini tal-Att XXIII tal-1979 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;

    e. Illi fit-3 ta' Ġunju 1984 il-kera tal-fond kienet saret LM90.00 fis-sena**,** u fit-3 ta' Ġunju 1999 il-kera reġgħet żdiedet għal LM125.22 fis-sena, waqt li fit-3 ta' Ġunju 2013 LM173.45 fis-sena ekwivalenti għal

€404.00 fis-sena, u baqa jogħla kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009;

f. Illi l-fond in kwestjoni mhux fond dekontrollat;

g. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha 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 enfitewtika temporanja;

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

i. Illi 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 liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha sempliċiment għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens temporanju;

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

k. Illi l-antekawża tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjeta' 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 gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett

għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll 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;

l. Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjeta' tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-*fair-rent* kien billi tikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, kollox sarilha suf;

m. Illi 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;

n. Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 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 aktar u aktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' LM 90.00 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;

o. Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq;

p. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u

dan ikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sidt u dawk tal-inkwilina;

q. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju affettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap 158 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

r. Illi dan kollu diġa' 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 Cassarvs Malta***, kawża nru 1046/2021 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

s. Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' 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' proporzjonalita', 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-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

t. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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 t'Jannar 2014 u ***R & L, s.r.o. and Others***, § 108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

u. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll 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;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, il-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ossia l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Dolores Camilleri (KI 747145M) u qabilha lill-mejjet żewġha għall-fond 25, Triq Tas-Sliema, Gżira [**recte**: 40, Mar Grace, Triq Gammari Dalli, Ħal Għaxaq], b'tali mod li ġie reż impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond 40, Mar Grace, Triq Gammari Dalli, Ħal Għaxaq, proprjeta' tagħha;

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi bil-kontinwa okkupazzjoni tal-fond 40, Mar Grace, Triq Gammari Dalli, Ħal Għaxaq, proprjeta' tar-rikorrenti, minn Dolores Camilleri (KI 747145M), mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppremettew u għadhom qed jippremettu din l-okkupazzjoni, ġew u għadhom qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha 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, u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

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, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni 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 iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;

vi. Tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun ieħor biex tiġi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif lamentata.

Bl-ispejjeż kollha;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sbatax (17) ta' Jannar 2022, l-intimata **Dolores Camilleri** eċċepiet:

a. Illi preliminarjament hija ma hijiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dan fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur ta' Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat;

b. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur*, u fid-dawl tal-istess priniċpju jingħad illi l-intimata Camilleri qiegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta, u għaldaqstant hija ma tista qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti tallega li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta;

c. Illi mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrent għal numru ta' snin;

d. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

e. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-intimata Camilleri m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju;

f. Illi għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata għandhom ikunu miċħuda minn din il-Qorti stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

g. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-intimata Camilleri m'għandheix tbati għal xi eventwali nuqqas ta'

azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre, l-istess intimata Camilleri m'għandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens, u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-intimata għamlet u għadha tagħmel sa llum hija li tosserva l-Liġijiet tal-pajjiż;

h. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

6. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datat tmintax (18) ta' Jannar 2022, l-**Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tal-istess fond u prova li l-kirja in kwestjoni hija regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu' għandu jiġi kkonfermat illi l-intimata Camilleri tuża l-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha;

b. Illi preliminarjament ukoll l-Avukat tal-Istat issottometta illi r-rikorrenti għandha tindika b'mod ċar jekk il-konverżjoni għal kirja saritx bis-saħħa tal-Artikolu 12 jew tal-Artikolu 12A. L-Avukat tal-Istat irriserva d-dritt tiegħu illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, jekk jinħass il-bżonn, ġialadarba r-rikorrenti tiċċara liema artikolu huwa infatti applikabbli;

c. Illi fil-mertu l-Avukat tal-Istat oppona l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet illi kienu qed jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

d. Illi b'referenza għall-ewwel talba, u cioe b'referenza għall-allegazzjoni li huwa impossibbli għar-rikorrenti sabiex tieħu l-proprjeta' lura, ormai huwa stabbilit mill-Qrati tagħna, anke fuq skorta ta' sentenzi, illi din hi allegazzjoni skorretta. Għaldaqstant din it-talba għandha tiġi miċħuda;

e. Illi b'referenza għat-tieni talba, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn ir-rikorrenti baqgħet is-sidt tal-fond, tali żvestiment ma sarx;

f. Illi ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta'', iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;

g. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

h. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq, l-Avukat tal-Istat saħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

j. Illi fl-umli fehma tal-Avukat tal-Istat, din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq, imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

k. Illi b'referenza lejn it-talba għal kull rimedju 'xieraq', wieħed irid jieħu kont tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu, anke kif emendat, jagħti l-opportunita' lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidt tista' titlob ukoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

l. Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tirriżulta fil-vakazzjoni tal-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa' tieħu l-fond lura. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, is-sidien għandhom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-Bord fejn jitolbu li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qegħdin jikkawżaw. Illi s-sidien jistgħu anke jitolbu li l-kirja tiġi xolta jekk juru li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

m. Illi għaldaqstant dan l-artikolu fih innifsu diġa' joffri rimedju lir-rikorrenti;

n. Illi b'referenza għat-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt talba, dawn l-istess talbiet m'għandhomx jiġu milqugħa, speċjalment fejn ir-rikorrenti qiegħda titlob rimedju li diġa' jeżisti;

o. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-Avukat tal-Istat irrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

p. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

7. Għaldaqstant, l-Avukat tal-Istat ikkonkluda r-risposta tiegħu għar-rikors kostituzzjonali billi qal illi fid-dawl ta' dak sopraindikat, jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din il-Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

8. Waqt is-seduta tal-25 ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti talbet illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-11 t'Awwissu 1987 u kull ħames snin sussegwenti sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur. Il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta u nnominat għal dan l-iskop lill-Perit Konrad Xuereb.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' Grace Grech datat ħmistax (15) ta' Diċembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe l-affidavit tar-rikorrenti stess (**Dok A**), il-kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' Marzu 1988 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (**Dok B**), il-kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1967 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel (**Dok C**), u ċertifikat ta' non-dekontroll tal-proprjeta' in kwestjoni (**Dok D**);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Dolores Camilleri datata sbatax (17) ta' Jannar 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tmintax (18) ta' Jannar 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2022, fejn inħatar il-Perit AIC Konrad Xuereb bħala l-Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-ħdax (11) t'Awwissu 1987 u kull ħames snin sussegwenti sad-data tar-rikors promotur;

13. Rat il-provi prodotti mir-rikorrenti, u cioe l-affidavit ta' Grace Grech u t-tliet dokumenti annessi miegħu;

14. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti ddikjarat illi salv għal dak li seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, hija ma kellhiex aktar provi xi tressaq;

15. Rat illi l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda provi, iżda ddikjara waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Marzu 2022 illi huwa ma kellu l-ebda provi xi jressaq;

16. Rat il-provi prodotti mill-intimata Dolores Camilleri, u cioe l-kopja ta' rikors li jġib in-numru 1023/2021 (NB) illi r-rikorrenti f'din il-kawża ressqet quddiem il-Bord tal-Kera;

17. Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Dr Konrad Xuereb kif debitament maħluf nhar l-għaxra (10) ta' Marzu 2022;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata erbatax (14) ta' Marzu 2022, u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tmintax (18) t'April 2022. Rat ukoll illi l-konvenuta Dolores Camilleri naqset milli tippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tagħha fit-terminu lilha konċess minn din il-Qorti;

19. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Eċċezzjoni tal-Intimata Dolores Camilleri illi mhijiex leġittimu kontradittur

20. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Dolores Camilleri teċċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u li hija għandha għalhekk tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

21. Huwa minnu illi huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fil-każ illi jirriżulta illi tali ksur seħħ minħabba liġijiet in vigore illi jirregolaw is-sitwazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata Camilleri. Dan stante illi l-intimata Camilleri ma kellha (u għandha) l-ebda kontroll fuq il-liġijiet illi jiġu promulgati mill-Istat, u jekk l-effett tagħhom huwa wieħed illi wassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Camilleri, naturalment, m'għandhiex tinżamm responsabbli għal dan. Madanakollu, iżda, hekk kif ġie ritenut għal diversi drabi minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, dan ma jfissirx illi l-intimata Camilleri m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimata Camilleri. Għaldaqstant, l-intimata Camilleri għandha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwarda d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

22. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[1]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-*

[1] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikun parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.

Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

23. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[2]:

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-

[2] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[12] *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*

[13] *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

24. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjoni fl-ewwel paragrafu tar-risposta tal-intimata Camilleri għar-rikors promotur.

B. <u>Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar: (a) Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti; (b) Konferma illi l-Intimata Camilleri tuża l-Fond bħala Residenza Ordinarja; u (c) Il-Bażi tal-Azzjoni Attriċi</u>

25. F'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fil-preżent, din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi hija kellha l-possibilta' illi teżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[3]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

26. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[4], fejn, b'refereneza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[5], il-Qorti sostniet:

> *Illi 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. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-*

[3] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[4] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[5] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

27. Il-fatt illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond in kwestjoni jirriżulta minn diversi provi minnha prodotti:

(a) Tikkonferma dan ir-rikorrenti stess fl-affidavit tagħha meta tgħid illi hija *"proprjetarja tal-fond* ***40, Mar Grace, Triq Gammari Dalli, Ħal-Għaxaq****, liema fond kien oriġinarjament proprjeta' tal-mejta ġenituri tiegħi Joseph Spiteeri li miet fid-9 ta' Jannar 1986 u ta' Madalena Spiteri li mietet fis-16 ta' Diċembru 1995"* (vide affidavit anness mar-rikors promotur bħala **Dok 1A** a fol 6 tal-proċess);

(b) Jirriżulta mill-kuntratt datat tnejn (2) ta' Marzu 1988 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (anness mal-affidavit tar-rikorrenti bħala **Dok A**, a fol 8 tal-proċess) illi r-rikorrenti akkwistat *"terran Margrace gia' fuq deskritt"*, u cioe *"it-terran bla numru jismu Margrace fi trieq Gamari Dalli, Ħal-Għaxaq, sottopost għall-mezzanin Giordan, imiss mit-tramuntana mat-trieq, mill-punent mad-dar Mandrina u in parti mal-Garage Saint Mary u in parti ma' proprjeta' tal-familja Schembri, soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' tlett liri u għoxrin ċentesimu (£3.20c) fis-sena, minn kull ħaġa oħra liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha"*;

28. Din il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi ġie sodisfaċentement pruvat, sal-grad rikjest mil-liġi għal proċeduri ta' din ix-xorta, **<u>illi r-rikorrenti għandha titolu fuq il-fond in kwestjoni</u>**;

29. F'dak illi jirrigwarda l-użu tal-fond mill-intimata Camilleri, din il-Qorti tinnota illi:

(a) Camilleri ma tikkontestax il-fatt illi hija tirrisjedi fil-fond in kwestjoni bħala residenza ordinarja tagħha;

(b) Jirriżulta mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb illi, *"Il-proprjeta' in eżami qed tintuża għal skop ta' abitazzjoni residenzjali"* u *"Waqt l-ispezzjoni ma rriżultax illi l-proprjeta' kienet suġġetta għal drittijiet ta' terzi bħal ma użufrutt jew kera."*[6]. Dan juri biċ-ċar illi l-fond qiegħed jintuża mill-intimata Camilleri bħala r-residenza ordinarja tagħha;

30. Fin-nuqqas, għalhekk, ta' prova fil-kuntrarju, jidher illi jirriżulta saħansitra mill-atti proċesswali stess illi **<u>l-proprjeta' in kwestjoni tintuża mill-intimata Camilleri bħala r-residenza ordinarja tagħha</u>**;

31. In oltre, mis-suespost jirriżulta b'mod mill-aktar ċar illi l-fond in kwestjoni jinsab okkupat taħt titolu ta' kirja skont l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan stante illi:

(a) Il-fond ngħata lill-intimata Camilleri u d-defunt żewġha b'konċessjoni ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena,

(b) Il-kuntratt sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, u,

(c) Fit-tmiem tas-sub-enfitewsi, l-intimata Camilleri kienet ċittadina ta' Malta u tokkupa d-dar bħala residenza ordinajra tagħha kif suespost;

32. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, u tiddikjara illi l-eċċezzjoni sollevata fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur **<u>ġiet sorvolata</u>**.

C. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

33. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara 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 ossia l-Artikolu 12*

[6] Ara paġna 4, para 5.0 u 6.0 ta' **Dok KX1** a fol 40 *et seq* tal-proċess

partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta", qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, 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:*
> *[...]*

34. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat, fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', u li fil-każ odjern ir-rikorrenti baqgħet sidt tal-fond u ma sar l-ebda żvestiment minn kull dritt illi għandha fuq dik il-proprjeta'. L-intimata Camilleri tissolleva wkoll eċċezzjoni simili fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tagħha;

35. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[7]:

> *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-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].
>
> *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-*

[7] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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 kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *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-prattiku 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 issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

36. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[8]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et***, u Q. Kost. 83/17,* **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et***, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* **Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et***, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

[8] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

37. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġietx kompletament żvestita jew spussessata minn kull dritt illi hija kellha fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, hija ġiet ipprivata mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha, b'dana illi hija tilfet l-interess u dritt tagħha qua proprjetarja fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimata Camilleri bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

38. In oltre, il-Qorti tinnota illi l-kuntratt illi permezz tiegħu l-intimata Camilleri u żewġha ngħataw il-konċessjoni enfitewtika ġie ffirmat mill-antekawża tar-rikorrenti fit-3 ta' Ġunju 1967 għal perjodu ta' sbatax-il sena. Bħala konċessjoni emfitewtika illi saret qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu t'inqas minn 30 sena ta' proprjeta' illi tintuża bħala dar t'abitazzjoni minn ċittadini Maltin, bl-Att XXIII tal-1979 l-inkwilina intimata akkwistat dritt fuq il-proprjeta' illi l-antekawża tar-rikorrenti ma seta kellhom ebda ħjiel illi hija setgħet takkwista meta ffirmaw il-kuntratt illi permezz tiegħu ngħatat il-konċessjoni emfitewtika. Għaldaqstant, meta ffirmaw il-kuntratt t'emfitewsi temporanja, minkejja illi daħlu għall-istess ftehim volontarjament, huma ma seta kellhom ebda ħjiel ta' dak illi kien sejjer iseħħ fil-futur qarib, u konsegwentement tilfu element ta' kontroll fuq il-proprjeta' tagħhom intortament;

39. Il-Qorti tinnota illi fl-eċċezzjoni minnha sollevata fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Camilleri ssostni illi l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejha mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan ir-raġunament, u dan għall-istess raġunijiet illi ngħataw minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza riċenti

mogħtija f'ċirkostanzi prattikament identiċi għal dawk odjerni fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[9]

> *Meta Antonia Attard ikkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1973, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħet qatt tobsor li meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollha (i) tirrikonoxxi lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu pussess ta' ħwejjiġha lura.*
>
> *B'żieda ma' dan, Antonia Attard kienet effettivament kostretta tikkonċedi l-fond b'ċens temporanju minħabba li l-fond kien wieħed dekontrollat u allura kien hemm ir-riskju li jiġi rekwiżizzjonat u impost l-hekk imsejjaħ fair rent, li kif inhuwa magħruf ma kien fair rent xejn għaliex ibbażat fuq il-kera li kienet tmur lura għas-sena 1914.*
>
> *Filwaqt illi huwa minnu li Antonia Attard aċċettat il-konverżjoni taċ-ċens f'kera, fir-realta' hija ma setgħet tagħmel xejn aħjar fis-sitwazzjoni legali li sabet ruħha fiha. Ċertament li s-sidien ma rrinunzjawx għad-drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.*

40. Din il-Qorti ma tistax tqis illi l-kera kienet waħda volontarja, meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ odjern. Ir-rikorrenti kellha jdejha marbuta, u ma setgħet tagħmel xejn sabiex ittejjeb is-sitwazzjoni illi kienet fiha, għajr illi tara illi l-kera tiżdied skont il-liġijiet kif promulgati u

[99] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

emendati matul is-snin. Ir-rikorrenti ġabet prova illi l-fond huwa dekontrollat[10], u kkonfermat bil-ġurament tagħha fl-affidavit tagħha illi, *"l-papa' ma kellu l-ebda għażla oħra biex igawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel għax kienet dejjem tispera illi forsi tinbidel il-liġi u tkun tista tikri l-fond bil-prezz tas-suq"*[11];

41. Tenut kont tal-premess, **<u>din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif imħares mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

42. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *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 għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

43. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[12]:

---

[10] Vide **Dok C** anness mal-affidavit tagħha, illi huwa anness bħala **Dok 1A** mar-rikors kostituzzjonali.
[11] Vide **Dok 1A** anness mar-rikors kostituzzjonali
[12] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

44. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

45. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[13] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12(2) u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

46. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations*

[13] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fis-seba' (7), tmien (8), disa' (9) u għaxar (10) paragrafi tar-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulagti fl-interess ġenerali sabiex jiġi indirizzati sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

47. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[14]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[15] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the*

---

[14] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[15] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

> *individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[16] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. 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.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi*

---

[16] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.";

48. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[17], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

49. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa mit-2 ta' Ġunju 1984, u cioe meta għalqet i-konċessjoni sub-enfitewtika, la hi u lanqas l-antekawża tagħha ma kellhom kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi terminata, u jekk setgħetx xi darba r-rikorrenti tieħu lura l-proprjeta' illi tagħha hija proprjetarja. Skont il-konċessjoni sub-enfitewtika tal-1967[18], is-subċens annwu temporanju

[17] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018
[18] Vide **Dok B** annessa mal-affidavit tar-rikorrenti anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 18 *et seq* tal-proċess

kien ta' ħamsa u erbgħin Lira Maltin (LM45.00), illum ekwivalenti għal mija u erba' Ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€104.85). Il-kera tal-fond saret disgħin Lira Maltin (LM90.00) fis-sena nhar it-3 ta' Ġunju 1984, illum ekwivalenti għal mitejn u disa' Ewro u sebgħin ċenteżmu (€209.70), u cioe meta ntemmet il-konċessjoni enfitewtika. Din il-kera baqgħet imbagħad tiżdied perjodikament skont il-liġi, b'dana illi fit-3 ta' Ġunju 1999 żdiedet għal mija u ħamsa u għoxrin Lira Maltin u tnejn u għoxrin ċenteżmu (LM125.22) fis-sena, illum ekwivalenti għal mitejn u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€291.76), filwaqt illi fit-3 ta' Ġunju 2013 telgħet għal mija u tliet u sebgħin Lira Maltin u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (LM173.45) fis-sena, ekwivalenti għal erba' mija u erba' Ewro (€404.00) fis-sena. Minn dan l-ammont, il-kera baqgħet togħla kull 3 snin, ai termini tal-Att X tal-2009. Dan kollu ġie konfermat mir-rikorrenti bil-ġurament fl-affidavit tagħha[19];

50. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi l-kera żdiedet bl-emendi tal-2009 u tal-2010, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-*

[19] Vide **Dok 1A** anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 6 tal-proċess, para 'v'

liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

51. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[20], fejn ġie ritenut illi:

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

52. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[21]:

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda*

[20] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

[21] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

53. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala

proprjetarja. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

54. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

E. Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

55. Fil- paragrafi enumerati ħdax (11) u tnax (12) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għar-rimedji illi joffri lir-rikorrenti l-istess artikolu, cioe l-opportunita' illi titlob reviżjoni tal-kera permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-proċedura illi permezz tagħha l-istess Bord iwettaq test tal-mezzi illi jista' jwassal sabiex jiġi vakat il-fond;

56. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVI tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura

illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

57. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[22]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa'*

[22] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel 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.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-

rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

58. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[23], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

59. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellha rimedju illi permezz tiegħu setgħet titlob reviżjoni tal-kera, bħalma kellha wkoll il-possibilta' illi titlob illi l-fond jiġi vakat mill-intimata Camilleri. Difatti, l-intimata Camilleri ppreżentat fl-atti ta' din il-kawża rikors[24] illi permezz tiegħu r-rikorrenti intavolat f'Diċembru 2021 proċeduri quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera, b'dana illi din il-Qorti tifhem illi r-rikorrenti hija ben konxja

---

[23] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

[24] Vide rikors numru 1023/2021 (NB) esebit mill-intimata Camilleri waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu 2022.

tal-fatt illi għandha rimedji ordinarji illi permezz tagħhom tista' terġa' tieħu xi forma ta' kontroll fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Din il-Qorti għalhekk **taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu, fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi illi sa mill-10 t'April 2018, ma kienx impossibbli għar-rikorrenti illi tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' in kwestjoni**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħha, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha mill-10 t'April 2018 'il quddiem;

60. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel l-10 t'April 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qiegħda tilmenta wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha sa minn meta ġiet terminata l-konċessjoni sub-enfitewtika, u cioe t-2 ta' Ġunju 1984. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-10 t'April 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

61. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[25], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2019:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti*

[25] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

62. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien 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-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

63. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandha għad-disposizzjoni tagħha diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilha ġġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għal iktar minn tletin (30) sena, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-10 t'April 2018, hija ma kellhiex rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

64. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mill-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ngħatat dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju efettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħha fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **tilqa' *in parte*** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafi ħdax (11) u tnax (12) tar-risposti tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 148 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa mill-10 t'April 2018, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sal-10 t'April 2018**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

65. Skont il-**Perit Tekniku AIC Konrad Xuereb**[26], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **mitejn u sittin elf u mitejn u għoxrin Ewro (€260,220)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn Awwissu 1987 u Diċembru 2021 kien kif isegwi:

[26] Vide rapport tal-Perit Tekniku AIC Konrad Xuereb, immarkat bħala **Dok KX1**, debitament maħluf waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu 2022

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€850
1992	1996	€1,394
1997	2001	€2,491
2002	2006	€3,339
2007	2011	€5,232
2012	2016	€4,973
2017	2021	€7,180

66. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[27], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben*

[27] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu, u lanqas tressqet xi talba għal ħatra ta' periti addizzjonali. <u>Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt, u tagħmilhom tagħha</u>;

67. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti **<u>Grace Grech</u>**, *"Illi fit-3 ta' Ġunju 1984 il-kera tal-fond kienet saret LM 90.00c fis-sena, u fit-3 ta' Ġunju 1999 il-kera reġgħet żdiedet għal LM 125.22c fis-sena, waqt li fit-3 ta' Ġunju 2013 LM 173.45c fis-sena ekwivalenti għal €404.00c fis-sena, u baqa' jogħla kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009"*[28];

68. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha r-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

[28] Vide **Dok 1A** anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 6 tal-proċess

u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tinnota illi:

a. Il-konċessjoni enfitewtika għalqet fit-2 ta' Ġunju 1984;

b. Missier ir-rikorrenti, Joseph Spiteri, ġie nieqes fid-9 ta' Jannar 1986, u l-proprjeta' in kwestjoni waqgħet in kwantu għal nofs indiviż fil-pussess ta' martu Madalena Spiteri, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor fil-pussess ta' wliedu t-tliet aħwa Spiteri, fosthom ir-rikorrenti[29];

c. Il-kuntratt ta' diviżjoni illi permezz tiegħu akkwistat il-proprjeta' in kwestjoni r-rikorrenti sar fit-2 ta' Marzu 1988[30];

69. Hekk kif diġa ġie osservat aktar 'il fuq, mill-10 t'April 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti mhix sejra titqies minn din il-Qorti illi sofriet xi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha;

70. In oltre, din il-Qorti sejra tieħu wkoll in konsiderazzjoni l-fatt illi fis-sena 1987, sat-2 ta' Marzu 1988, ir-rikorrenti kellha biss sehem wieħed minn sitt porzjonijiet indiviżi (1/6) fuq il-proprjeta' in kwestjoni, stante illi kienet għadha ma seħħitx id-diviżjoni illi permezz tagħha akkwistat drittijiet fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha;

71. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *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'*

[29] Vide **Dok A** anness mal-affidavit tar-rikorrenti anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 8 tal-proċess
[30] Ibid.

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. [*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)]

72. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandha tiġi kompensata r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[31]:

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

---

[31] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

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 (ibid., § 64).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u 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."*;

73. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl taċ-ċifri mniżżla fl-affidavit tar-rikorrenti **Grace Grech**, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur ta' kera perċepita fis-sena **1987** fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha jidher illi kienet ta' LM90.00, illum ekwivalenti għal €209.70. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepiet kera fl-ammont ta' **€34.95**[32];

b. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena **1988 sa 1998** fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha jidher illi kienet ta' LM90.00, illum ekwivalenti għal €209.70, fis-sena. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepiet kera f'dan il-perjodu fl-ammont totali ta' **€2,306.70**[33];

c. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena **1999 sa 2012** fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha jidher illi kienet ta' LM125.22, illum ekwivalenti għal €291.76, fis-sena. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepiet kera f'dan il-perjodu fl-ammont totali ta' **€4,084.68**[34];

d. Fis-sena **2013**, il-kera żdiedet għal LM173.45 fis-sena, illum ekwivalenti għal €404.00, rivedibbli skont ir-rata t'inflazzjoni kull 3 snin ai termini tal-Att X tal-2009. Għaldaqstant, ir-rikorrenti pperċepiet kera fis-segwenti ammonti:

Sena	**Indiċi t'Inflazzjoni**	**Ammont ta' Kera Perċepita**
03 ta' Ġunju 2013 sa 02 ta' Ġunju 2016	Mhux Applikabbli	€404.00
03 ta' Ġunju 2016 sa 10 t'April 2018	838.29 (2016)	€412.34
TOTAL		**€816.34**

e. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2018 mir-rikorrenti kien għalhekk fl-ammont ta':

32 €209.70 ÷ 6 = €34.95
33 €209.70 x 11-il sena = €2,306.70
34 €291.76 x 14-il sena = €4,084.68

€34.95 + €2,306.70 + €4,084.68 + €816.34

= **<u>€ 7,242.67</u>**

Il-Qorti tissenjala illi dan il-valur ma ġiex pruvat b'mod definittiv, iżda huwa l-valur ibbażat fuq iċ-ċifri mogħtija mir-rikorrenti fl-affidavit tagħha, u għalhekk sejra tistrieħ fuqu għall-fini ta' dawn il-kalkoli;

f. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera kif isegwi:

Sena	**Valur Lokatizju Totali**	**Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti *pro rata***
1987	€850	€141.67
1988 sa 1991	€3,400	€3,400
1992 sa 1996	€6,970	€6,970
1997 sa 2001	€12,455	€12,455
2002 sa 2006	€16,695	€16,695
2007 sa 2011	€26,160	€26,160
2012 sa 2016	€24,865	€24,865
2017 sa April 2018	€7,180	€7,180
TOTAL		**€97,866.67**

g. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€97,866.67 – **30% għall-interess ġenerali** = €68,506.67

€68,506.67 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €54,805.34

€54,805.34 – **€7,242.67 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€47,562.67</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sebgħa u erbgħin elf, ħames mija u tnejn u sittin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€47,562.67).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

74. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

75. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif issostni tajjeb l-intimata Camilleri fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, hija ma taħtix għall-fatt illi r-rikorrenti sofriet leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħha per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat.

Decide

76. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) <u>**Tilqa' *in parte* l-ewwel u t-tieni talbiet**</u> tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta <u>**sal-10 t'April 2018**</u>;

(ii) Konsegwentement, **tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza għas-suespost;

(iii) **Tilqa' r-raba' talba** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sebgħa u erbgħin elf, ħames mija u tnejn u sittin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€47,562.67)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)**;

(iv) **Tilqa' l-ħames talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Camilleri in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur