PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' ĠUNJU, 2022

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 305/2021 RGM

Helen Sammut

vs.

Avukat tal-Istat

Joseph Vella u Maria Dolores sive Mary Vella

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Helen Sammut** ippreżentat fit-6 ta' Mejju, 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara**, li hija akkwistat b'kuntratt ta' divizjoni tal-25 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument A"***.

2. Illi l'fuq msemmi fond kien gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja ghal perijodu ta' 17-il sena mit-23 ta' Lulju 1973 versu cens annwu u temporanju ta' Lm120.00c fis-sena lill-intimat Joseph Vella, u dan b'kuntratt tat-23 ta' Lulju tas-sena 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***"Dokument B".***

3. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-22 ta' Lulju 1990, imma peress li l-inkwilini intimati kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

4. Illi ghalhekk wara it-22 ta' Lulju 1990, l-imsemmija intimati Vella baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja ta' Lm240.00c fis-sena b'effett
mill-1973, liema sussegwentement awmentat kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja b'mod tenwu skond l-Att X b'tali mod li llum l-kera tammonta ghal **€1,025.84cc** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

5. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimati Vella gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

6. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt ta' uzu
tal-proprjetà taghha wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk giet assoggettata wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument B'* surreferit.

7. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

8. Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

9. Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens **temporanju**.

10. Illi l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

11. Illi d-direttarja fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjetà taghha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq ohra hlief li tikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-*'fair-rent'* ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

12. Illi dan kien assolutament inaccettabbli u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlet. Madanakollu,
bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.

13. Illi r-rikorrenti u l-antekawza minnha ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma rieditx u ma kienx jaqblilha taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.

14. Illi r-rikorrenti giet mcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilha ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm240 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

15. Illi r-rikorrenti sa llum ghadha qatt ma rceviet din il-kera gusta fis-suq.

16. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà taghha minkejja li l-antekawza minnha ha hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti
mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sidt u dawk tal-inkwilina.

17. Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huwa seta jircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

18. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

19. Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

20. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel 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 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

21. Illi r-rikorrenti giet mcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond

b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm 67.25c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq, u dan kif gia gie deciz mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundametali tal-Bniedem fil-kawza Application No. 14013/19 'Case of Cauchi vs Malta', deciza mill-Ewwel Sezzjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, fejn il-Qorti ddikjarat "83. The Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation to an end, the applicant should be paid an appropriate rent subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependant on the means of the tenant, thus a low rent may still be established leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations the Court cannot accept that Article 12B was designed to effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which have already been recognised by the domestic courts."

22. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent ghandha tirċievi sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin mit-22 ta' Lulju 1990 sa llum minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-

(I) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti, ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, 12A u 12B, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores *sive* Mary Vella (K.I. 270547 M), b'tali mod li gie rez kważi impossibli ghar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara, proprjetà taghha, u/jew li jircievu kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara, proprjetà tar-rikorrenti, minn Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores *sive* Mary Vella (K.I. 270547 M), minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

(III) Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha 52, Triq il-Ferrovija
l-Qadima, Birkirkara bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

(IV) Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

(V) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

(VI) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fid-19 ta' Mejju, 2021 fejn jingħad kif ġej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront taghha qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat kif wkoll

peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar-rikorrent li tiehu lura l-pussess tal-propjeta’ mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrentitjrid ġġib prova tat-titolu taghha fuq il-proprjeta’ in kwistjoni. F’dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hijaa kellha titolu fuq il-proprjeta’ in kwistjoni u dan *stante* f’dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi r-rikorrent ma tistax titlob lil dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita’ tiegħu skont il-liġi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrent jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

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

4. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita’ tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f’każ ta’ teħid forżuz tal-proprjeta’. Illi sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta’. Pero’ ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrent ma jitlifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta’ użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta’. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li gie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

7. 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 bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

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

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

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

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

15. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3]

16. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti ghandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom[4];

17. 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-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**risposta ta' Joseph Vella u Maria Dolores sive Mary Vella** ippreżentata fit-8 ta' Ġunju, 2021 fejn jingħad kif ġej:

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.
[4] Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Gunju 2020

1. Illi preliminarjament jinghad illi l-esponenti ma humiex il-legittimi kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex certament ma jistax jigi dikjarat li huma b'xi mod qed jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropea tar-rikorrenti stante li huma ma kellhomx u ma ghandhomx l-ebda poter legizlattiv u certament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l-agir tal-esponenti. L-esponenti dejjem agixxew fil-parametri tal-ligi, u ghalhekk jekk se mai hemm xi vjolazzjoni, dan ghandu jwiegeb ghaliha l-istat u mhux l-esponenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma huwiex minnu li r-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali taghhom.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda wahda mit-talbiet ma hija diretta kontra l-esponenti u ghalkemm wiehed jifhem ghalfejn gew inkluzi f'dawn il-proceduri, l-esponenti certament m'ghandhomx ibaghtu l-ispejjez ta' din il-procedura.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kolha tal-kawża;

Rat illi fl-10 ta' Ġunju 2021 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara għal perjodu mit-22 ta' Lulju 1990 sas-6 ta' Mejju 2021, f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku** ippreżentat fl-14 ta' Settembru 2021[5] u maħluf fit-23 ta' Settembru 2021;

[5] Paġna 59 et seq tal-proċess.

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-intimati Vella ippreżentati fis-7 ta' Diċembru 2021[6];

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għal mistoqisjiet in eskussjoni ppreżentati fit-12 ta' Jannar 2022[7];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-2 ta' Marzu 2022[8], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-11 ta' Marzu 2022[9] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Vella ippreżentata fis-26 t'April 2022[10];

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

Ikkunsidrat.

Fatti rilevanti anteċedenti l-kawża

B'kuntratt ta' diviżjoni tal-25 t'Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, ir-rikorrenti akkwistat il-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara u dan wara li b'testment unica charta tal-24 t'April 1975 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, il-ġenituri tagħha hallew lilha u lil ħutha werrieta universali. Dan il-fond kien mogħti mill-ġenituri tar-rikorrenti lill-intimat Joseph Vella b'konċessjoni enfitewtika temporanja għall-perjodu ta' 17-il sena li beda jiddekorri mit-23 ta' Lulju 1973, in forza ta' kuntratt in atti Nutar Angelo Sammut – versu ċens annwu u temporanju ta' Lm120 fis-sena. Din il-konċessjoni emfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fit-22 ta' Lulju 1990. Minn dik id-data l-konċessjoni enfitewtika temporanja ikkonvertiet għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) (a) tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u għalhekk l-intimat

[6] Paġna 76 et seq tal-proċess .
[7] Paġna 106 et seq tal-proċess.
[8] Paġna 117 et seq tal-proċess.
[9] Paġna 127 et seq tal-proċess.
[10] Paġna 138 et seq tal-proċess.

Joseph Vella baqa' jirrisjedi fl-istess fond b'titolu ta' kera wara l-imsemmija data.

Mill-atti jirriżulta li mal-għeluq tal-konċessjoni, il-kera rdoppjat għal mitejn u erbgħin Liri Maltin (Lm240) ekwivalenti għal ħames mija u disgħa u ħamsin Ewro u ħames ċenteżmi (€559.05) fis-sena. Din il-kirja awmentat kull tlett snin skont l-għoli tal-ħajja ai termini ta' l-Att X tal-2009 biex fis-sena 2021, il-kirja kienet tammonta għal elf u ħamsa u għoxrin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€1,025.84) fis-sena.

Fis-6 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti għaddiet sabiex intavolat l-proċedura odjerna fejn qiegħda tilmenta u titloib rimedju kostituzzjonali peress li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 hija tallega li ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha hekk meta ġie impost fuqha relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* kien wieħed baxx meta mqabbel mal-valur lokatizzju fis-suq għal perjodu bejn it-22 ta' Lulju 1990 u s-6 ta' Mejju 2021.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwerra li titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[11]

[11] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.

Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni li sar fil-25 t'Ottubru 1985 quddiem in-Nutar Pierre Attard.[12] L-awtentiċita ta' dan il-kuntratt qatt ma ġie kkontestat mill-intimat Avukat tal-Istat. Dan il-fatt flimkien mal-prova dokumentarja tagħha kienet għad-dispożizzjoni tal-Avukat tal-Istat qabel ippreżenta r-risposta tiegħu u għalhekk kienet faċli għalih li jivverifika t-titolu qabel jissolleva tali eċċezzjoni. In oltre din il-Qorti tosserva li l-Avukat tal-Istat lanqas m'għamel referenza għal din l-eċċezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet.

Jirriżulta mill-atti li r-rikorrenti wriet sodisfaċentement li hija s-sid tal-fond mertu tal-kawża. **Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

It-tieni parti tal-eċċezzjoni tal-Avukat Istat hija fis-sens li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti fil-fatt m'hijiex tilmenta għal perjodu ta' qabel li hija kellha titolu fuq il-proprjeta. Ir-rikorrenti b'kuntratt ta' diviżjoni tal-25 t'Ottubru 1985 saret is-sid tal-fond de quo, mir-rikors promotur jidher ċar li hija qiegħda titlob dikjarazzjoni ta' leżjoni mill-mument li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika u ċioe l-20 ta' Lulju 1990. **Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad ukoll it-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni.**

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjoni ta' l-Intimati Vella li Mhux leġittimu kontradittur

L-intimati Vella bdew ir-risposta tagħhom billi eċipixxew li huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi għall-iskopijiet ta' din il-kawża. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza

[12] Paġna 9 et seq tal-proċess.

mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittluri ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qiegħda tilmenta mill-fatt illi bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 u bl-emendi sussegwenti l-jeddijiet fundamentali tagħha tal-proprjetà kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali qiegħed jiġi leż.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti seħħilha tipprova l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimati Vella. L-intimati Vella kienu mħarrka għaliex għandhom interess fil-kawża, billi l-provvediment li sejra tagħti l-Qorti jista' jolqot lilhom direttament, bħall-okkupazzjoni futura tagħhom tal-fond de quo fejn jirrisjedu. Proċeduri tax-xorta tal-lum jinvolvu żewġ aspetti: i) ir-responsabbiltà għall-vjolazzjoni; u ii) l-persuna li trid twieġeb. Dawn iż-żewġ aspetti mhux neċessarjament ikunu konnessi għaliex waqt li l-vjolazzjoni tista' tkun twettqet mill-Istat, ir-rimedju jista' jolqot persuna li ma tkunx l-Istat. Għalhekk mhux biss l-Istat għandu jiġi mħarrek tramite r-rappreżentant leġittimu tiegħu, iżda kull persuna li għandha interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

Għaldaqstant għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi *per se* għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll. **Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Vella qiegħda tiġi respinta.**
Ikkunsidrat;

Mertu

Bis-saħħa ta' din l-azzjoni ir-rikorrenti qiegħda titlob li -Qorti tiddikjara li l-Artikolu 12 (2) tal-Kaptiolu 158 jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tagħha l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qiegħda jirrenduha kważi impossibbli bħala s-sid li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

L-Artikolu 12 (2) (a) tal-Kap. 158 jaqra kif ġej:

> "(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979,
> [...]
> 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"

Huwa ċar minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien qabel l-1979 u li jkunu iqsar minn tletin sena. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, iċ-ċenswalist temporanju akkwista d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellha ebda alternattiva ħlief li tirrikonoxxi lil Vella bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Jeħtieġ li l-lanjanza tar-rikorrenti tiġi fl-ewwel lok 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 jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuż tal-proprjetà. Isostni li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż 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-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà.

Ilment identiku għal dak odjern diġà ġie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** tad-9 t'Ottubru 2017:

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat

ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-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[13] 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.[14]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ġiet assoġġettata kontra r-rieda tagħha qua sid għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u dan mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.

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

Ikkunsidrat;

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

Ir-rikorrenti tagħmel referenza ukoll għall-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi li

[13] 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.

[14] 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-rikorrenti issostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iċaħħadha mid-dritt tagħha 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 isostni 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 fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua propjetarja tal-fond in kwistjoni.

L-Avukat tal-Istat jispjega li 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.

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).*"[15]

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,*

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

the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in 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."

L-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[16], b'dan pero li fl-istess ħin l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat.

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 tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak 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 fundamentali tal-individwu.

[16] **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.

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).***"[17]

Fuq l-istess linja ta' ħsieb hija d-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"*.

[17] **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.

It-tabella t'hawn taħt turi d-distakk kbir fiż-żmien rilevanti bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco u dak li effettivament jitħallas mill-intimati Vella, fejn fuq medda ta' tmintax-il sena, hemm differenza ta' 'l fuq minn €115,000 bejn il-kera li potenzjalment ġiet ġenerata mill-fond mertu tal-kawża u l-kera li attwalment ġiet perċepita jew kienet perċepibbli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv u sproporzjonat li wassal għall-ksur tal-jeddijiet konvenzjonali tagħha.

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1990	1,527.00	559.05	967.95
1991	1,527.00	559.05	967.95
1992	1,527.00	559.05	967.95
1993	1,527.00	559.05	967.95
1994	1,527.00	559.05	967.95
1995	2,601.00	559.05	2,041.95
1996	2,601.00	559.05	2,041.95
1997	2,601.00	559.05	2,041.95
1998	2,601.00	559.05	2,041.95
1999	2,601.00	559.05	2,041.95
2000	3,602.00	559.05	3,042.95
2001	3,602.00	559.05	3,042.95
2002	3,602.00	559.05	3,042.95
2003	3,602.00	559.05	3,042.95
2004	3,602.00	559.05	3,042.95
2005	6,804.00	559.05	6,244.95

2006	6,804.00	559.05	6,244.95
2007	6,804.00	559.05	6,244.95
2008	6,804.00	559.05	6,244.95
2009	6,804.00	559.05	6,244.95
2010	7,182.00	919.48	6,262.52
2011	7,182.00	919.48	6,262.52
2012	7,182.00	919.48	6,262.52
2013	7,182.00	980.70	6,201.30
2014	7,182.00	980.70	6,201.30
2015	7,503.00	980.70	6,522.30
2016	7,503.00	1000.94	6,502.06
2017	7,503.00	1000.94	6,502.06
2018	4,376.75[18]	583.88[19]	3,792.87
Total	**135,465.75**	**19,467.30**	**115,998.45**

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 għaliex kif turi t-tabella t'hawn fuq, il-kumpens li s-sid qiegħda tirċievi sabiex l-intimati Vella jibqgħu joqgħdu fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq.

Ta' relevanza hija s-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.

Il-Qorti ssib għalhekk illi fil-każ odjern irriżulta sodisfaċentement li meta fis-sena 1990 ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika u ġiet

[18] Sat-30 ta' Lulju 2018: 7,503 x 7/12 = 4,376.75
[19] Sat-30 ta' Lulju 2018: 1,000.94 x 7/12 = 583.88

forzata fuq ir-rikorrenti kirja a favur iċ-ċenswalist preċedenti mingħajr kumpens xieraq bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 (2) tal-Kapitolu 158 **ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u hekk baqa' jiġi leż fis-snin sussegwenti.**

Jeħtieġ issa naraw jekk din il-leżjoni kenitx għadha tissussisti meta ġiet intavolata l-kawża odjerna jew inkella kien hemm liġijiet ġodda li permezz tagħhom il-leżjoni ġiet fi tmiemha.

Ir-rikorrenti tippremetti wkoll li l-Att XXVII tal-2018 ma tagħtix rimedju u hija wkoll leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħha stante li ma nżammx il-proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

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-rikorrenti, 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 marbut li 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.

Ġie ritenut f'sentenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet "**Albert Cassar et. vs Il-Prim Ministru et.**" mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 dwar l-effetti tal-Att XXVII tal-2018 illi:

"27. ………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 mogħtija 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-akkommodazzjoni, jibqa' 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-disponibilità, 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 taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet talart. 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 …………illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità 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-proprjetà, 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' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali il-Qorti ma tqisx illi hija fondata l-pretensjoni tar-rikorrenti illi bl-operazzjonijiet tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Għalhekk il-Qorti qed tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu msejsa fuq il-pretiża leżjoni bl-operazzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

Konsegwentement il-Qorti ser tqis iż-żmien tal-leżjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti hawn diskuss mit-22 ta' Lulju 1990 sal-1 ta' Awissu 2018, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-emndi introdotti bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 u dan fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 fejn iddikjarat illi:

> 23. Hu fatt li fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 (ara avviż legali 259 tal-2018). L-Art. 12B(2) ta lill-proprjetarju l-jedd li jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank tassuq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Għalhekk minn dakinhar il-liġi bdiet toffri rimedju għar-reviżjoni tal-kera u li din il-Qorti diġa` ddikjarat li hu adegwat f'dak ir-rispett. "

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens xieraq

Ma hemm ebda dubju pero' li in vista tas-sejbin ta' ksur tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà

tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti legali fuq imsemmija, hija għandha tingħata rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

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[20] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021 u ċioe' mill-ammont tal-valur lokatizzju relattiv għall-perijodu mertu tal-kawża jitnaqqas 30% għall-iskop leġittimu tal-liġijiet in kwistjoni. Mis-somma riżultanti jitnaqqas 20% minħabba li ma hux garantit li l-fond kien ser jinkera bil-valur lokatizzju stabbilit għall-perijodu kollu. U finalment jitnaqqas il-kera pagabbli skond il-liġi matul dak il-perijodu.

[20] 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 u **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/20) deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.

Likwidazzjoni tad-danni pekunjarji

Ir-rikorrenti talbet perizja teknika sabiex issir relazzjoni dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mis-sena 1990 sal-2021. Kien għalhekk li l-Qorti ħatret lil Perit Michael Lanfranco. Nonostante li l-Qorti ordnat lil Perit Tekniku jagħti l-valur tal-kera sas-sena 2021, b'applikazzjoni tal-ġurisprudenza 'l aktar riċenti l-Qorti għall-finijiet tal-likwidiazzjoni tad-danni sejra tillimita sa l-1 ta' Awissu 2018 u ċioe s-sena li fiha ġie introdott l-Artikolu 12B.

Kif rajna, l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 iddikjarat illi Artikolu 12B tal-Kap 158 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018 inħoloq bilanċ bejn l-interessi ġenerali u dawk tas-sidien milquta.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti.

In linea mal-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali s-somma ta' €135,465.75 stabbilita mill-Perit Tekniku bħala l-valur lokatizzju tal-fond de quo għall-perijodu rilevanti għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €94,826.025. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €75,860.82 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perijodu u ċioe €19,467.30.

Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €56,393.52, arrotondati għal sitta u ħamsin elf u ħames mitt Ewro (€56,500).

Il-Qorti qed tillikwida wkoll id-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

Spejjeż tal-kawża

L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Vella għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat ukoll.

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 u mill-intimati Vella konformement ma' dak hawn fuq deċiż

1. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba, tiddikjara illi bejn it-22 ta' Lulju 1990 u l-1 ta' Awissu 2018 bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 kif viġenti sal-1 ta' Awissu 2018 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Vella b'tali mod li fil-perijodu imsemmi kien kważi impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond proprjeta' tagħha 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkaja, jew li tirċevi kera ġust għall-istess fond.

2. Tilqa' in parte t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, tiddikjara illi konsegwentement fil-perijodu imsemmi seħħet vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti misjuba qabel;

4. Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrent, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' sitta u ħamsin elf u ħames mitt Ewro (€56,500) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000);

5. Tilqa' s-sitt talba tar-rikorrenti, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sitta u sittin elf u ħames mitt ewro (€66,500) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Ġunju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur