- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 14 ta' Lulju 2022

Rikors Nru. 186/2021 GM

Maria Sciberras (K.I. 0204662M)

vs

Avukat tal-Istat ,

Martin Aquilna (K.I. 530554M) u

Mary Aquilina (K.I. 10657M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Maria Sciberras li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **3, Mrabat Street, Sliema,** fejn hija wirtet sehem ta' 1/3 indiviż mingħand missierha Michael Micallef u 2/3 indiviżi minn żijitha Carmen Micallef.

2. Missier r-rikorrenti, ossia Michael Micallef miet fit-26 ta' April 2010 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment tal-12 ta' Ġunju 1975 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis, fejn hu ħalla r-rikorrenti bħala eredi universali tiegħu, kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**.

3. Skont dikjarazzjoni causa mortis tal-mejjet Michael Micallef fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-8 ta' Ottubru 2010, hija ħalset t-taxxa relattiva lil-Kumissarju tat-Taxxi Interni, li kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**.

4. Iż-żija tar-rikorrenti ossia Carmen Micallef, mietet fit-21 ta' Frar 2019 u l-wirt tagħha ddevolva skont testament fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon tat-21 ta' April 2008, fejn ħalliet bħala l-uniku eredi tagħha lir-rikorrenti, kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C"**.

5. Skont dikjarazzjoni causa mortis tas-7 ta' Novembru 2019 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hija ħallset t-taxxa relattiva lil-Kumissarju tat-Taxxi Interni, li kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"**.

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

7. L-imsemmija Michael Micallef u Carmen Micallef, ossia missier u żija tar-rikorrenti, b'kuntratt tal-23 ta' Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt kienu ikkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil mejta Carmelina sive Aquilina mart Francis Xavier Aquilina, ossia l-ġenituri tal-intimat Martin Aquilina, kif ukoll l-intimat Martin Aquilina nnifsu, il-fond imsemmi, versu subċens annwu u temporanju ta' Lm200.00ċ fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, liema ċens ġie ridott għal mitt lira fis-sena għal-ewwel ħames sninn u għal-mija u ħamsin lira fis-sena għat-tieni ħames snin u wara t-tieni ħames snin, is-subċens baqa' jitħallas bil-mitejn lira fis-sena kif fuq stabillit, kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument F"**.

8. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-**22 ta' Frar 2002**.

9. A tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba Martin Aquilina kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu d-dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqa' jabita il-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

10. Ir-rikorrenti qatt ma rċevew kera għal-fond tagħhom, sakemm fil-1 ta' Marzu 2011 bdew jirċievu il-kera tal-fond in kwistjoni ta' **€264.65ċ** kull sitt xhur, u cioe` **€529.30ċ** fis-sena, u baqa hekk sal-lum.

11. L-intimati Aquilina qed jħallsu l-kera irriżorja ta' **€529.30ċ** fis-sena għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Aquilina, li l-antekawża minnu kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-dirnetworkjuadirettarju u l-enfitewta.

12. L-antekawża tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra hlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

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

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

15. Ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma ġiet mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li titħallas 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 illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' **€529.30ċ** liema kera bl-emendi tal-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

16. L-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassiġura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini Aquilina.

17. B'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini.

18. Ir-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża "**Albert Cassar vs**

MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

19. Kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċiviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċiviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perijodu u għandhom jiġu kalkolati mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika u l-bidu ġdid tal-kirja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 ossia mit-23 ta' Frar 2002 sal-preżentata tar-rikors odjern.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Aquilina u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 3, Mrabat Street, Sliema, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 3, Mrabat Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrentiir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. In linea preliminari r-rikorrenti trid ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrent ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Safejn it-talbiet tar-rikorrent jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, dan l-artikolu li qed tinvoka r-rikorrent ma jagħmilx parti mill-Liġi Maltija u jista' jiġi nvokat biss qudiem il-Qorti Ewropea;

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

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

5. L-esponent 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 żvestita minn kull dritt li għandha 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 tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda 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;

6. 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 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;

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

8. 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-rikorrenti bħala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

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

10. 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 qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

11. 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 wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

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

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

14. 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;

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

16. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*

17. Aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta' tagħhom;

18. 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.

Rat ir-Risposta tal-intimati Martin Aquilina u Mary Aquilina li permezz tagħha eċċepew illi :

1. In linea preliminari, r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' dan il-każ permezz tal-aħjar prova u skont il-liġi.

2. Il-fatti dikjarati fl-ewwel tmien paragrafi tar-rikors promotur mhumiex kompletament korretti. Hekk, per eżempju, omm l-esponenti Martin Aquilina kellha l-użufrutt tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dan jirriżulta saħansitra mill-kuntratt esibit mir-rikorrenti stess mar-rikors promotur u mmarkat Dokument F.

3. Ma jeżisti l-ebda ksur tal-Artikolu l tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew ta' xi ħaġa stante li kwalunkwe lokazzjoni odjerna tal-fond mertu ta' din il-kawża għandha l-għeruq tagħha fi ftehim liberu f'data meta l-Kap. 158 kien ġja in vigore u għalhekk l-użufruttwarja u n-nudi proprjetarji tal-fond in kwistjoni kienu pjenament konxji li dak li volontarjament ikkonċedew kien sejjer ikun regolat b'dak li kien jiddispon il-Kap.l58. Ħadd ma ġegħelhom jiddisponu minn ħwejjigħom b'tali mod li jkun regolat mill-Kap. 158. Ma kien hemm l-ebda liġi li tisfurzhom jagħmlu dak li għamlu.

4. Mhuwiex minnu li l-unika triq li s-sidien kellhom biex jevitaw ir-rekwiżizzjoni tal-fond mertu ta' din il-kawża kien jikkonċeduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Il-liġi kienet tagħtihom numru ta' possibbiltajiet li setgħu użaw sabiex jiddikontrollaw il-fond *de quo*.

5. L-attriċi ma tistax illum tintavola din il-kawża prinċipalment għaliex matul is-snin il-kera hawn Malta għoliet u qiegħda tħoss li l-kera preżenti hija baxxa. *Pacta sunt servonda*. Dan huwa prinċipju illi qatt ma għandu jiġi mxellef. Difatti l-esponenti dejjem osservaw skrupolożament l-obbliġi tagħhom u hekk jistennew l-attriċi li tagħmel. Hawn si tratta ta' ftehim bejn żewġ partijiet li liberament kienu konxji ta' dak li kienu qegħdin jagħmlu.

6. Fil-każ *de quo* mhux biss l-użufruttwarja u n-nudi proprjetarji kienu konxji ta' dak li kienu qegħdin jagħmlu talli espressament riedu li r-relazzjoni tagħhom mal-esponenti tkun regolata bil-Kap. 158 kif kien dak iż-żmien. L-intenzjoni espressa tagħhom kienet illi l-esponenti Martin Aquilina u martu jibqgħu jgawdu l-fond *de quo* għal ħajjithom bil-mod kif kien maħsub mill-Kap. 158 dakinhar. L-użufruttwarja tal-fond *de quo* kienet proprju omm l-esponenti Martin Aquilna, filwaqt illi n-nudi proprjetarji kienu membri tal-familja tal-istess Martin Aquilna. Huma dejjem riedu li l-esponenti jibqgħu jgħixu fil-fond *de quo* b'kumpens baxx għal ħajjithom. Dan kif sejjer jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

7. Oltre dan, il-valur tal-proprjeta` dejjem kien jawmenta ruħu u ma bediex jogħla biss wara l-ftehim bejn l-użufrutwarja u n-nudi proprjetarji min-naħa l-waħda u l-

esponenti Martin Aquilina min-naħa l-oħra. Allura huma kienu jafu sewwa x'kienu qegħdin jagħmlu meta sar il-ftehim.

8. Fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizju għall-premess, jiġi rrilevat li l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu validu ta' lokazzjoni skont il-liġijiet viġenti ta' Malta meta hekk bdew jokkupuwh, dejjem kienu puntwali fil-ħlas tal-kera dovuta u dejjem osservaw l-obbligazzjonijiet l-oħra tagħhom naxxenti mill-ftehim.

9. Fil-fatt ukoll, matul is-snin, l-esponenti dejjem ħallsu kull żieda fil-kera mposta mil-liġi u din dejjem ġiet aċċettata minn min kienet tispetta.

10. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti, minkejja li jirrikonoxxu l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni, jikkontendu illi bħala ċittadini privati ma jistgħu qatt jitqiesu responsabbli għal kwalsijasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali imwettqa mill-lstat u fi kwalunkwe każ l-esponenti ma lledew l-ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Issir referenza hawnhekk għall-kawża deċiża fis-6 ta' Frar 2015 mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs. L-Avukat Ġenerali et fejn intqal li ' .... il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi.'

11. Konsegwentement għalhekk l-esponenti għandom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

12. Għar-rigward ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti, jekk din l-Onorabbli Qorti jogħġobha takkolji t-talbiet attriċi, dan għandu jkun f'kumpens pekunjarju mħallas mill-Istat u dan għaliex kwalsijasi rimedju illi b'xi mod jippreġudika jew jista' jippreġudika d-drittijiet akkwistati mill-esponenti kif tali drittijiet kienu jispettaw lilhom u kienu fis-seħħ meta huma ħadu l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li jistgħu jwasslu għall-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, awment fil-kera jew addirittura t- terminazzjoni tal-istess drittijiet, m'għandux ikun wieħed li jiwjola d-drittijiet fundamentali tal-esponenti, inkluż dawk naxxenti:

(a) Mill-artikolu 36 (Protezzjoni minn trattament inuman), l-artikolu 37 (Protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta` bla kumpens) u l-artikolu 38 (Protezzjoni għall-intimita` tad-dar jew proprjeta` oħra) tal-Kostituzzjoni ta' Malta; u

(b) Mill-artikolu 3 (Protezzjoni minn trattament inuman) u l-artikolu 8 (Dritt għar-rispett tal-ħajja privata tal-familja u tad-dar), kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, tal-Konvenzjoni għall-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

13. Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) Tiddikjara illi l-emendi għall-Kap. 158 illi b'xi mod jippreġudikaw jew jistgħu jippreġudikaw id-drittijiet akkwistati mill-esponenti kif tali drittijiet kienu fis-seħħ meta huma ħadu l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li jistgħu jwasslu

għal tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, awment fil-kera jew addirittura t-terminazzjoni tal-istess drittijiet jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tal-esponenti imsemmija fil-paragrafu preċedenti u
(2) tagħti lill-esponenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni. Dan kollu din l-Onorabbli Qorti tista' tagħmlu wkoll a tenur ta' dak kontemplat fl-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u fl-artikolu 4 tal-Kap. 319. B'riserva li jiġu ppreżentati risposti ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat li b'verbal tagħha tat-12 ta' Lulju 2021, ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mit-22 ta' Frar 2002 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'interventi ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2021[2] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni.[3]

Rat l-atti kollha tal-każ.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-patijiet.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtet il-fond 3, Mrabat Street, Sliema in kwantu 1/3 indiviż mingħand missierha li ġie nieqes fis-26 ta' April 2010[4] u 2/3 indiviżi mingħand zitha li ġiet nieqsa fil-21 ta' Frar 2019[5].

L-ante-kawża tar-rikorrenti b'kuntratt tal-23 ta' Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt ikkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil mejta

[1] Fol 40
[2] Fol 49
[3] Fol 78A et seq
[4] Permezz ta' testment tat-12 ta' Ġunju 1975 fl-atti tan-Nutar George Bonello – Dok A a fol 8
[5] Permezz ta' testment tat-21 ta' April 2008 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon – Dok C a fol 11

Carmelina Aquilina mart Francis Xavier Aquilina, ossia l-ġenituri tal-intimat Martin Aquilina kif ukoll lil intimat innifsu versu subċens annwu u temporanju ta' Lm200 fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.[6] Dan il-kuntratt ġie rexiss permezz ta' kuntratt ta' subċens annwu u temporanju ieħor datat 25 ta' Frar 1986 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[7] versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm140 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-24 ta' Frar 2007.

Omm l-intimat Martin Aquilina kienet l-użufruttwarja tal-fond in kwistjoni. L-antekawża tar-rikorrenti qatt ma rċivew kera tal-fond sakemm fl-1 ta' Marzu 2011 bdew jirċievu l-kera ta' €529.30 fis-sena u baqa' hekk sal-lum. L-intimati Aquilina jgħidu li l-kera kienu jħallsuha lil ommu stess peress li kienet l-użufruttwarja tal-fond in kwistjoni u meta ġiet nieqsa fis-sena 2010, imbagħad bdew iħallsu l-kera lin-nudi propjetarji. Għalhekk l-ebda leżjoni ma jista' jkun hemm qabel il-konsolidazzjoni tal-użufrutt man-nuda proprjeta` fis-sena 2010. Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.[8]

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Aquilina: - Prova ta' Titolu fuq il-proprjeta` u r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid:

[6] Dok F a fol 15
[7] Fol 100
[8] Dok E a fol 14

Id-dokumenti esibiti mir-rikorrenti juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Huwa biżżejjed, għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[9] Skont deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, jgħodd ukoll il-perjodu tal-ante-kawża tas-sid meta dan ikun akkwista l-proprjeta` b' titolu ta' wirt.

***Imputet sibi*:**

L-intimati Aquilina permezz tat-tielet, ir-raba', il-ħames, s-sitt, s-seba' paragrafu tagħhom jgħidu li l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu jafu bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddha volontarjament għażlet li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 158. Imma r-rikorrenti mhux qiegħda tipprova twaqqa' jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qiegħda tilmenta mill-interferenza statali li b'liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħha b'kundizzjoni tal-kirja mposti fuqha. L-intimati qegħdin fil-fatt jidhru li qegħdin jirreferu għal prinċipju ieħor – dak tal-*imputet sibi*. Qegħdin jeċċepixxu li s-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa minnha stess peress li kienet hi jew l-ante-kawża tagħha li meta krew il-fond, rabtu lilhom infushom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk kienu jafu għal xhiex deħlin għaliex meta kkuntrattaw l-enfitewsi fil-1986, il-Kap 158 kien diġa fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lillinkwilin

[9] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera ma għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza Buttigieg and Others vs Malta (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika talproprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk illiġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra ddrittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iżżmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara lemendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor.[10] Il-Qrati lokali wkoll jsegwu din il-pożizzjoni.[11]

It-tmien, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il paragrafu tal-intimati Aquilina - mhux legalment responsabbli għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi, qed jokkupaw il-fond b'titolu validu u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju:

[10] Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018
[11] ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Ġenerali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela

Din il-Qorti taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin li, ġaladarba huma aġixxew skont il-liġi u qed jokkupaw l-fond b'kirja protetta allura m'għandhomx legalment jirrispondu għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħlu spejjeż tal-kawża.

It-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test talKostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx lil hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Generali** 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-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiegħsa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet

li skont Art. 37 ma jista’ jitneħħa “ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li jkun”; filwaqt li **f’Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta’ proprjeta` għal skopijiet ta’ kirja huwa t-teħid ta’ “interess (li) tant hu riġidu u wiesa’ li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom”. Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Generali** 29.03.2019. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Is-sbatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: disponibilita` ta’ rimedju alternattiv:

L-Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti għandha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 518) li jiffakoltizza li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t’abitazzjoni. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista’ jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenut jeċċepixxi li r-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex hija tista’ titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Grech et v. It-Tabib Prinċipali tal-Gvern (Saħħa Pubblika) et**[12], fejn ġew stabbiliti s-segwenti prinċipji:

> "Illi kif ingħad għadd ta' drabi, l-eżistenza ta' rimedju ieħor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Konvenzjoni għandha tirriżulta lill-Qorti bħala stat ta' fatt attwali u oġġettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma teżerċitax is-setgħat tagħha 'jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel' minħabba l-eżistenza ta' rimedju ieħor hija deċiżjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirriżulta lill-Qorti bħala fatt li (kien) jeżisti rimedju ieħor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk għandhiex twarrab milli teżerċita s-setgħat tagħha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha.18 F'każ li ma jirriżultax li kien hemm rimedju ieħor xieraq, il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tal-ilment, u f'każ li kien hemm rimedju ieħor, il-Qorti xorta waħda jibqgħalha s-setgħa li tiddeċiedi li ma ċċedix l-eżerċizzju tassetgħa tagħha."
>
> "Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti għandha f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-leġislatur ried li jilħaq biha: jiġifieri, li filwaqt li ma jitħallewx li jsiru kawżi kostituzzjonali bla bżonn, minnaħa l-oħra ma jiġrix li, minħabba tħaddim 'liberali' tad-diskrezzjoni, persuna tinżamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bħal din meta jkun jidher li l-każ huwa wieħed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali għal dik il-persuna (enfasi tal-Qorti). Kif ingħad b'għaqal f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni għandha dejjem tiġi wżata fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni talġustizzja biex, min-naħa l-waħda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wiċċhom kawżi li messhom jew setgħu tressqu quddiem Qrati oħrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setgħu jfittxu rimedji oħrajn effettivi, u biex, min-naħa l-oħra, persuna ma tiġix imċaħħda mirrimedji li għandha jedd tfittex taħt il-Kostituzzjoni jew taħt il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta[13] lil min ġenwinament ifittex rimedju kostituzzjonali."[14]

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha,

[12] P.A.(JRM)15.04.2014
[13] Kost. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet John Sammut v Awtorità tal-Ippjanar et
[14] Kost. 31.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Mediterranean Film Studios Limited v Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta et.

kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li hija istitwixxiet il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titlob li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-**ismijiet Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

Ir-rata ta' kera kummerċjali ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Dawn l-eċċezzjonijiet għalhekk huma bla bażi sal-promolgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

---

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

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:
(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.
M'hemmx dubju li l-liġi de quo tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Liġijiet tal-kera, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti, bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalha rimedju.

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-

possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[16] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[17]

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilini tammonta għal €529.30 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-

[16] James & Others, Amato Gauci
[17] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

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

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €580,000. Il-kumpens mogħti qed jiġi kkalkolat mis-sena 2010 sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2010 sa 2021 tela' minn €6,500 fis-sena 2010 għal €9,900 fis-sena 2021.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[18] Minn din il-qagħda,

[18] Ara fost l-oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[19] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

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

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal €50,000 u €1,000 danni morali.

Decide.

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

---

[19] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM
[20] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Aquilina u rrendew impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 3, Mrabat Street, Sliema, proprjetà tal-istess rikorrenti mis-sena 2010 sas-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 3, Mrabat Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan mis-sena 2010 sas-sena 2021.

(4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

(5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €50,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA

IMĦALLEF