FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 25 ta' Ottubru 2022

Rikors Nru. 746/2021 GM

Maria Axiaq (ID Nru. 275138M)

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Maria Axiaq li permezz tieghu wara li ppremettiet illi :

1. L-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond numru 29, "Mayflower", Triq l-Aħwa Vassallo, Ħal Luqa, liema proprjeta' ddevolviet fuqha mis-suċċessjoni tal-ġenituri tagħha Giuseppi sive Joseph Galea u Carmela nee' Camilleri li ġew neqsin fit-3 ta' Novembru 1980 u l-4 ta' Jannar 1993 rispettivament.

2. Permezz ta' att pubbliku datat l-24 ta' Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, Joseph Galea (missier ir-rikorrenti), ikkonċeda l-fond hawn fuq imsemmi lil ċertu Emanuele Tabone b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien sbatax-il sena dekoribbli mill-1 ta' Mejju 1964 u dan versu *canone* ta' ħamsa u tletin Liri Maltin (Lm 35) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem.

3. Permezz ta' att pubbliku datat il-5 ta' Lulju 1972, atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, l-imsemmi Emanuele Tabone kkonċeda l-istess fond, bl-istess titolu ta' enfitewsi temporanja lil Richard Abela u dan għaż-żmien li fadal ta' sbatax-il sena dekoribbli mill-1 ta' Mejju 1964.

4. Richard Abela huwa miżżewweġ lil Josephine Abela u l-fond hawn fuq indikat ġie stabbilit bħala l-fond residenzjali u matrimonjali tagħhom.

5. Għalhekk, nhar il-1 ta' Mejju 1981 il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet iżda din ġie konvertita għal kirja *in perpetuum* bis-saħħa tal-**Att XXIII tal-1979** li emenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan versu rata ta' kera li kienet id-doppju taċ-ċens li kien jitħallas, u ċioe' għal kera ta' sebgħin Liri Maltin (Lm70), ekwivalenti għal mija u tlieta u sittin ewro (€163) fis-sena.

6. Bis-saħħa tal-**Att X tal-2010** li emenda l-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) din il-kera għoliet għal mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena 2010 u baqgħet togħla f'ammonti negliġibbli kull tliet (3) snin sussegwenti sakemm ġiet tiswa għal madwar mitejn u wieħed u erbgħin ewro (€241) fis-sena;

7. Ftit taż-żmien wara li daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti permezz tal-**Att XXVII tal-2018** li emendaw l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) l-esponenti kitbet lill-okkupanti konjuġi Abela, permezz ta' ittra legali datata t-2 ta' Settembru 2019, sabiex jersqu għaż-żieda fil-kera f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-fond fis-suq liberu b'dana illi hija espressament irriżervat u ddikjarat illi t-tali talba kienet qiegħda ssir assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għad-drittijiet ta' kumpens pekunjarju u/jew morali li jista' jkollha mingħand il-Gvern ta' Malta għal ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha.

8. L-okkupandi konjuġi Abela irrifjutaw li jagħmlu dan u għalhekk l-esponenti aġġixiet bil-proċedura kontemplata taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 251/2019 JD fl-ismijiet "**Maria Axiaq -vs- Richard Abela et**"), liema proċedura ġiet konkjuża u deċiża mill-Bord nhar il-14 ta' Lulju 2021 u fejn il-Bord awmenta l-kera pagabbli għal tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

9. Għalkemm din ir-rata ta' kera hija ekwivalenti għall-massimu ta' 2% fuq il-valur ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000) stabbiliti mill-Periti Membri tal-istess Bord, l-esponenti tħoss li dak il-valur hekk stabbilit huwa pjuttost baxx meta paragonata ma' stima ta' tliet mija u għoxrin elf ewro (€320,000) li kienet ottjeniet mingħand perit tagħha. Iżda skont l-artikolu 23 (3) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) il-Bord huwa obbligat jaddotta l-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi tiegħu kemm-il darba dawn ikunu unanimi fil-konklużjonijiet tagħhom u b'hekk l-esponenti kellha toqgħod għal dik il-valutazzjoni adoperata mill-Membri Tekniċi.

10. F'kull każ, iżda assolutament mingħajr ebda' preġudizzju għal kwalsijasi jeddijiet ulterjuri li jista' jkollha l-esponenti konnessi mal-fatt illi l-kera stabbilita mill-Bord tibqa' waħda baxxa u li l-artikolu 12B introdott fil-Kap. 158 xorta waħda ma joffrix rimedju ġust u xieraq liema jeddijiet qed jibqgħu riżervati u mhux rinunzjati, m'hemmx l-iċken dubju illi l-*canone* (kera) perċepita mill-esponenti **bejn l-1 ta' Mejju 1981 sal-14 ta' Lulju 2021** bit-tħaddim tal-liġijiet hawn fuq imsemmijja kien wieħed sproporzjonalment baxx billi qiegħed piż sproprzjonat (*excessive individual buren*) fuq l-esponenti.

11. Għalhekk għal dak il-perjodu appena indikat l-esponenti ċertament sofriet leżjoni tad-dritt fondamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-posseddimenti tagħha kif sanċit bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u għalhekk hija intitolata kumpens xieraq għal dak il-ksur konformament għal prinċipju tar-*restitutio in integrum*.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi bit-tħaddim tal-liġijiet introdotti bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 (Kap. 158) u l-Att X tal-2010 (Kap. 16), fost oħrajn;

2. Konsegwentement tillikwida kumpens pekunjarju u non pekunjarju konformament għal prinċipju tar-*restitutio in integrum* għal din il-leżjoni, liema kumpens għandu jkopri l-perjodu li jibda' mill-1 ta' Mejju 1981 sal-14 ta' Lulju 2021;

3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-esponenti l-kumpens hekk likwidat bl-imgħax legali ta' 8% dekoribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

4. Tagħti kull rimedju jew provvediment ieħor li jidhrilha xieraq.

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

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

2. Ir-rikorrent ma tistax titlob lil dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-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. Preliminarjament ir-rikorrent naqqset milli tindika liema artikolu mill-Kap.158 qieghed allegatament jilledi d-drittijiet fundamentali taghha u kwindi t-talbiet f'dan lis-stadju huma pressoche iricevibbli;

4. Fir-rigward ghat-terminu tal-allegata lezjoni u cjoe' mill-1 ta' Mejju 1981 sal-14 ta' Lulju 2021 l-esponent jirrileva illi ebda lezjoni certament ma tistax tinsab qabel is-sena 1987 ghaliex id-dritt ta' petizzjoni tirrizulta mis-sena 1987;

5. Fir-rigward ghat-terminu tal-allegata lezjoni u ċjoe' mill-1 ta' Mejju 1981 sal-14 ta' Lulju 2021 l-esponent jirrileva illi l-fond ghadda ghand ir-rikorrent allegatament permezz ta' successjoni parzjali fis-sena 1993 u kwindi kwalsiasi perizja talba ghal kumpens ta' lanqas parzjali ghandha tirrispekja din id-data;

6. Fir-rigward ghat-terminu tal-allegata lezjoni u ċjoe' mill-1 ta' Mejju 1981 sal-14 ta' Lulju 2021 l-esponent jirrileva illi r-rimedju provdut permezz tal-att XXVII tal-2018 kien accessibbli mill-1 ta' Awwissu 2018. Dan jfisser illi ebda lezjoni ma tista' tinsab wara dik id-data. L-esponent ma jahti xejn jekk l-attrici ressqet l-ittra legali f'Settembru 2019. Kwindi l-esponent qieghed jecepixxi illi kwalsiasi kumpens mitlub mill-attrici wara d-data tad-dhul ta' dawn l-emendi hija improponibbli;

7. 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;

8. 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-proprjeta'; 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;

9. 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;

10. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandhiex 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;

11. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

12. 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-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;

13. Stabbilit li l-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;

14. 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;

15. 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>*";*

16. 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 wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

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

18. Isegwi 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;

19. 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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet 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.*"

20. Aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropea, 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-proprjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' taghhom. L-attrici fil-fatt utilizzat tali rimedju;

21. 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 li b'verbal tagħha tal-20 ta' Jannar 2022, ħatret lill-Perit Joseph Grech jivvaluta l-fond mertu ta' din il-kawża u jagħti wkoll stima tal-kera kull ħames snin, dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1981 sal-14 ta' Lulju 2021. Il-Perit Tekniku kellu jagħti wkoll stejjem partikolari tat-30 t' April 1987 u l-1 t'Awwissu 2018.[1]

[1] Fol 69

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-18 ta' Mejju 2022.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtet il-fond numru 29, 'Mayflower', Triq l-Aħwa Vassallo Ħal Luqa minn għand il-ġenituri tagħha Giuseppi u Carmela nee' Galea li ġew neqsin fit-3 ta' Novembru 1980 u l-4 ta' Jannar 1993 rispettivament.[3]

Fl-24 ta' Marzu 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, missier ir-rikorrenti ikkonċeda l-fond in kwistjoni lil Emanuele Tabone b'titolu ta' ċens temporanju għal sbatax-il sena dekoribbli mill-1 ta' Mejju 1964 versu *canone* ta' Lm35 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem.[4] L-imsemmi Emanuele Tabone ikkonċeda t-titolu ta' enfitewsi temporanja lil Richard Abela għaż-żmien li kien fadal permezz ta' att pubbliku tal-5 ta' Lulju 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin.[5]

Għalhekk fl-1 ta' Mejju 1981 il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet u ġiet konvertita għal kirja bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u dan versu kera doppja taċ-ċens li kien jitħallas u ċjoe Lm70 ekwivalenti għal €163 fis-sena.

L-Ewwel, ir-Raba', l-Ħames, u s-Sitt eċċezzjoni:

[2] Fol 92
[3] Vide dikjarazzjoni causa mortis a fol 16
[4] Dok F a fol 48
[5] Dok G a fol 40

Il-provi prodotti mir-rikorrenti juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

It-Tielet eċċezzjoni

Din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata fis-seduta tal-Qorti tal-20 ta' Jannar 2022 billi permezz tal-verbal ir-rikorrenti ddikkjarat illi l-Artikoli relevanti huma l-Art.12 tal-Kap 158 u l-Art. 153(1)(ċ) tal-Kap 16.[6]

Jekk hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta` jew sempliċiment ta' użu:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmien eċċezzjoni tiegħu, 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 tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li 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**

[6] Fol 69

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.

Fil-kawza odjerna, għalkemm ma hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta', b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta` da parti tar-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma' liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-liġi versu ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti taqa' entro l-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Rimedju alternattiv, sproporzjon tal-kera:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-għoxrin eċċezzjoni tiegħu jissottometti li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni u fil-fatt ir-rikorrenti utilizzat dan ir-rimedju. 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-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu 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.

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-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħha, kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostitzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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 qiegħda 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-intimat qatt ma setgħet

tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[7], 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 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`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sal-promolgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

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

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

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:

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,[8] billi teżamina l-interessi

[8] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

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 lanqas 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.[9]

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

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti sas-sena 2021 imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

[9] 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.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €225,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1981 sa 2021 tela' minn €500 għal €7,875.

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[10] 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."*[11]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tlieta u ħamsin elf ewro (€53,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

---

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

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1987	1990	(€500 x 4) **€2,000**	(LM46[12] - €107.15 x 4) = **€428.60**
1991	1995	(€700 x 5) **€3,500**	(LM46 - €107.15 x 5) = **€535.75**
1996	2000	(€1,200 x 5) **€6,000**	(LM46 - €107.15 x 5) = **€535.75**
2001	2005	(€2,000 x 5) **€10,000**	(LM46 - €107.15 x 5) = **€535.75**
2006	2010	(€4,350 x 5) **€21,750**	2006-2009 LM46 - €107.15 x 4) = €428.60 2010 - €185 **€613.60**
2011	2015	(€4,500 x 5) **€22,500**	2011-2012 (€185 x 2) = €370 2013 – 2015 (€197.32 x 3) = €591.96 **€961.96**
2016	2020	(€6,650 x 5) **€33,250**	2016 – 2018 (€201.39 x 3) = €604.17 2019-2020 (€209.90 x 2) = €419.80 **€1,023.97**
2021		**€7,875**	**€209.90**
TOTAL		**€106,875**	**€4,845.28**

€106,875 - €4,845.28 = €102,029.72

€102,029.72– 35% = €66,319.32

€66,319.32– 20% = €53,055.45 – **€53,000**

[12] Vide irċevuti a fol 107

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000.

Decide:

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

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

(2) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi bit-tħaddim tal-liġijiet introdotti bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 (Kap. 158) u l-Att X tal-2010 (Kap. 16) għall-perjodu bejn is-sena 1981 (fil-każ tal-Kostituzzjoni) u mis-sena 1987 (fil-każ tal-Konvenzjoni) u s-sena 2021.

(3) Tilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' talba billi iddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti; tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €53,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji

u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA