QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 31

Rikors numru 24/16/1 RGM

Tarcisio Vella u martu Carmen Vella

v.

L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, Silvio Farrugia u martu Rita Farrugia

1. L-attur Tarcisio Vella huwa s-sid ta' fond f'Bormla. Fis-16 ta' Jannar 1995 huwa kien ġie kostrett mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali biex jagħti dan il-fond lill-konvenut Silvio Farrugia permezz ta' konċessjoni enfitewtika għal wieħed u għoxrin sena. Din il-konċessjoni enfitewtika għalhekk skadiet fis-16 ta' Jannar 2016, u b'effett tal-liġi ġiet konvertita f'kera. L-atturi jilmentaw li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,

minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u għaliex l-ammont ta' kera li jitħallas mill-inkwilin huwa wisq baxx meta kkomparat mal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu, b'mod li mhux qed tinżamm relazzjoni ta' proporzjonalita` bejn l-interessi tal-inkwilin u d-drittijiet tas-sid.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara li l-ligijiet vigenti, senjatament l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;
>
> 2. Tiddikjara li l-ligijiet in kwistjoni nulli u bla effett ghaliex jilledu ddrittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;
>
> 3. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u li r-rikorrenti jergghu jiehdu l-pussess tal-fond de quo;
>
> Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal-Erbgha (4) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016)".

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-atturi għandhom iressqu prova ċara tat-titolu tagħhom, li l-liġi kienet ċara dwar x'jiġri meta jagħlaq ċens temporanju iżda l-atturi xorta waħda għażlu li jidħlu f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja, li m'hemm l-ebda teħid forzuż iżda biss kontroll ta' użu ta' proprjeta` *entro* l-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli, li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali, li d-diskrezzjoni tal-Istat m'għandhiex tinbidel sakemm ma tkunx

manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu m'hemmx bżonn li l-kera dovuta lis-sid tkun ekwivalenti għal dik pagabbli fuq is-suq liberu, li m'għandux ikun hemm l-iżgumbrament tal-inkwilini, li m'hemm l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, li l-kera tal-fond in kwistjoni fl-ammont ta' €232.94 fis-sena mhijiex daqstant sproporzjonata li qed twassal lill-atturi biex isofru preġudizzju, u li l-Qorti m'għandhiex tevalwa l-valur tal-proprjeta` fil-kuntest prinċipali ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` iżda tieħu in konsiderazzjoni l-proporzjonalita` u r-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

4. Il-konvenuti Farrugia eċċepew, *inter alia,* li l-atturi m'użawx rimedji ordinarji disponibbli għalihom, li mhuwiex minnu li Tarcisio Vella ġie mġiegħel jidħol f'kuntratt ta' enfitewsi u anzi l-kuntratt ġie liberament pattwit bejn il-partijiet, li mhux leċitu` li l-atturi jużaw dawn il-proċeduri sabiex ivarjaw ir-relazzjoni ġuridika ta' bejn il-partijiet, li m'hemm l-ebda leżjoni ta' drittijiet fondamentali għaliex dan mhux każ ta' teħid forzuż, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli, li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex jgħaddi liġijiet intiżi biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali u biex jiġu ndirizzati ħtiġijiet soċjali, li f'ċirkostanzi simili huwa aċċettat li l-kera pagabbli mill-inkwilin ma tkunx ekwivalenti għall-kera pagabbli fuq is-suq liberu, li m'għandhomx jiġu żgumbrati anke jekk jinstab li l-kera pagabbli mhijiex proporzjonali, li huma għandhom aspettattiva leġittima li jibqgħu jgawdu l-fond in kwistjoni b'titolu speċifiku kif ravviżat mil-liġi, u li huma m'għandhom isofru ebda konsegwenzi talli obdew il-liġi.

5. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-24 ta' Frar 2022 ġie deċiz hekk:

> "Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat ġia' Avukat Ġenerali u tal-intimati Farrugia konformement ma' dak hawn fuq deċiż,
>
> 1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158 ġew imposti kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta tiegħu u ċioe l-fond 46, Triq San Franġisk, Bormla bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta)
>
> 2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158 huwa null u bla effett bejn il-partijiet in vista li jilledi d-dritt tar-rikorrent sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk l-intimati Farrugia ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158;
>
> 3. Tilqa' in parte it-tielet talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' zewġt elef ewro (€2,000);
>
> 4. Tiċħad in parte t-tielet talba in kwantu intalab l-iżgumbrament tal-intimati Farrugia;
>
> 5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent Tarcisio Vella s-somma komplessiva ta' tnax-il elf ewro (€12,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat".

6. Il-konjuġi Farrugia preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-16 ta' Marzu 2022 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata "għal dak li huwa relatat mal-aggravju msemmi" bl-ispejjeż tal-appell kontra l-appellati.

7. L-atturi preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fit-28 ta' April 2022 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż tal-appell a karigu tal-appellanti.

Ikkonsidrat:

8. Permezz tal-appell tagħhom il-konvenuti Farrugia jilmentaw li l-ewwel Qorti ma daħlitx wisq fl-emendi li saru lill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe` l-Artikolu 12B, u ddeċidiet li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jargumentaw li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddeċiedi l-kawża mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 inħoloq aktar bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jgħidu li peress li l-Artikolu 12(1) jagħmel referenza għall-Artikolu 12B id-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li huma ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta tista' tiġi interpretata b'mod perikoluż, u għalhekk l-ewwel Qorti kellha tispeċifika li *semmai* l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u tispeċifika li l-artikolu li huma ma jistgħux jistrieħu fuqu huwa l-Artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jiġi eskluż l-Artikolu 12(1) li jagħmel referenza għall-Artikolu 12A u 12B tal-istess liġi.

9. L-atturi jirribattu li l-appell tal-konvenuti Farrugia huwa fieragħ u vessatorju għaliex huwa ċar li l-ewwel Qorti ma pronunzjatx ruħha b'mod li ġabet fix-xejn il-protezzjoni mogħtija lill-konvenuti permezz tal-Artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018. Jgħidu li t-talbiet attriċi kienu ndirizzati lejn l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien fis-seħħ fil-mument li ġiet intavolata l-kawża, u għalhekk il-pronunzjament tal-ewwel Qorti għandu jitqies u jiġi interpretat biss in kwantu jolqot l-operat ta' dan l-artikolu kif kien fis-seħħ fil-mument meta ġiet intavolata l-azzjoni. Iżidu li fil-fatt l-ewwel Qorti wżat id-diċitura "sa issa" b'referenza għall-*puncto temporis* fir-rigward ta' liema kellha tqis il-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u qari korrett tas-sentenza b'referenza għat-talbiet originarjament promossi minnhom jindika li l-pronunzjament mitlub u mogħti kien jirrigwarda l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B. Jgħidu li kieku kien mod ieħor is-sentenza tal-ewwel Qorti titqies *ultra petita* billi l-ewwel Qorti qatt ma ntalbet li tippronunzja ruħha fuq il-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12B tal-Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. L-appellanti ntavolaw dan l-appell għaliex jgħidu li l-ewwel Qorti ma llimitatx id-dikjarazzjoni li ma jistgħux jiqbgħu jgawdu mill-protezzjoni tal-Artikolu 12, u għalhekk din id-dikjarazzjoni tista' tiġi interpretata b'mod li huma jiġu mċaħħda mill-protezzjoni mogħtija lilhom permezz tal-emendi magħmula fil-liġi

bl-Att XXVII tal-2018. L-appellanti jgħidu li l-ewwel Qorti kellha tillimita din id-dikjarazzjoni biss għall-Artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-Artikolu 12 (1) jagħmel referenza għall-Artikolu 12B, u għalhekk joħloq ir-riskju li din id-dikjarazzjoni tiġi interpretata fis-sens li l-Artikoku 12B ukoll m'għandux jitqies applikabbli għalihom.

11. Il-Qorti tibda billi tirrileva li m'hemmx dubju li s-sentenza tal-ewwel Qorti tirreferi għal-liġi kif kienet qabel l-introduzzjoni tal-emendi permezz tal-Att XXVII tal-2018. Dan mhux biss peress li l-kawża ġiet intavolata qabel ma ġew introdotti dawn l-emendi u l-ewwel Qorti qatt ma ġiet mitluba li tippronunzja ruħha dwar il-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12B, iżda wkoll peress li l-ewwel Qorti stess ikkonsidrat li "dak li jaħsbu għalih l-emendi ġodda jaqgħu barra mill-parametri tal-proċeduri odjerni." Għalhekk, meta d-decide tiġi moqrija fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet mill-ewwel Qorti, m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li d-dikjarazzjoni li dwarha qed jilmentaw l-appellanti ma tirreferix għall-emendi introdotti fl-2018. Il-Qorti tinnota inoltre li l-ewwel Qorti llimitat id-dikjarazzjoni ta' nuqqas ta' kostituzzjonalita` għall-Artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biss.

12. Pero`, għalkemm ma jirriżulta bl-ebda mod li l-ewwel Qorti pprekludiet l-applikazzjoni tal-Artikolu 12B fil-konfront tal-appellanti bid-dikjarazzjoni tagħha, din il-Qorti tqis li sabiex jiġi skansat kwalunkwe ekwivoku jkun għaqli li jsir *caveat* fid-dikjarazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti sabiex ma jkun hemm l-

ebda dubju li din id-dikjarazzjoni hija bla ħsara għall-applikabbilita` tal-Artikolu 12B. Dan għaliex, minkejja dak ikkonsidrat hawn fuq, l-ewwel Qorti għamlet id-dikjarazzjoni li dwarha qed jilmentaw l-appellanti b'mod ġenerali fir-rigward tal-Artikolu 12, u mhux biss fir-rigward tal-Artikolu 12(2)(b) in linja mal-bqija tad-deċide, u mingħajr ma speċifikat li dan kien qiegħed isir bla ħsara għall-emendi l-ġodda.

Decide

Għal dawn il-motivi tilqa' sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq l-appell tal-appellanti u tħassar it-tieni paragrafu tal-parti dispożittiva tas-sentenza appellata u minflok tiddikjara li l-kondizzjonijiet kontemplati fl-Art. 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 m'għandhomx effett għaliex jilledu d-dritt tal-atturi taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan bla preġudizzju għal dawk il-kondizzjonijiet ġodda li daħlu fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jibqgħu bla taxxa.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm