PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **606/2021**

JOSEPH MAGRI (KI 214952M)
U MARTU
JOSEPHINE SIVE JOSETTE MAGRI (KI 146557M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA, U
JOHN MAGRI (KI 802248M) U CARMEN MAGRI (KI 40654M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

VS

MARY ROSE SIVE ROSE EDGAR (KI 854746M) U
AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 17 ta' Marzu 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2021, ir-rikorrenti **Joseph Magri et** ippremettew:

   a. Illi r-rikorrenti huma proprjetarja tal-fond 45, Fra Diego Street, Ħamrun, li huma akkwistaw b'kuntratt tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-għoxrin ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u sitta u sebgħin (20.12.1976) (**Dok A**);

   b. Illi l-fond in kwestjoni mhux fond dekontrollat (**Dok B**);

   c. Illi l-imsemmi fond kien ġie konċess lill-illum mibki Samuel Edgar b'titolu ta' subemfitewsi temporanja b'effett tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat it-2 ta' Mejju 1979 (**Dok C**), u dan għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena li bdew jiddekorru mit-12 ta' Mejju tas-sena 1979;

   d. Illi meta dik il-konċessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fis-sena 2000, il-partijiet kienu għal darb'oħra daħlu f'kuntratt ta' sub-emfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena oħra, u dan b'effett tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino datat it-12 ta' Lulju tas-sena elfejn (12.07.2000) (**Dok D**);

   e. Illi l-fond għalhekk kien konċess b'ċens miżeru ta' **LM72** fis-sena, li jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem;

   f. Illi in vista tal-fatt li din il-konċessjoni emfitewtika temporanja kienet ser tispiċċa nhar it-12 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti odjerni kienu permezz ta' tliet ittri legali, datati 11 ta' Ġunju 2020, 20 ta' Frar 2021 u 5 ta' Mejju 2021, ripetutament avżaw lill-intimata illi huma ma kienx

fi ħsiebhom iġeddu l-kuntratt ta' ċens temporanju u għalhekk din ġiet interpellata sabiex tirritorna l-fond battal mal-għeluq tal-konċessjoni emfitewtika nhar it-12 ta' Mejju 2021 (**Dok E, Dok F u Dok G**);

g. Illi minkejja l-varji interpellazzjonijiet tar-rikorrenti, l-intimata baqgħet tokkupa dan il-fond wara l-egħluq tal-konċessjoni emfitewtika u di piu qed tivvanta titolu ta' kera u dan skont ma jidher miċ-ċedola li ġiet ippreżentata fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta), Ċedola Numru 1307/2021, datata 14 ta' Mejju 2021 (**Dok H**);

h. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-12 ta' Mejju 2021, għalhekk iċ-ċens annwu u temporanju ġie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 stante li l-intimata Edgar hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwestjoni kif għadha sal-lum;

i. Illi a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, gialadarba l-inkwilina intimata hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, hija għandha d-dritt ai termini tal-Att XXIII tal-1979 biex tibqa' tabita fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar mid-doppju,u li għandha tiżdied darba kull ħmistax-il sena;

j. Illi l-intimata għadha għalhekk tħallas il-kera irriżorja ta' €335 fis-sena;

k. Illi minn pariri legali li kienu ħadu r-rikorrenti sabiex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa, ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadabra l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif kellu jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien siġġett għar-rekwiżizzjoni, kien soġġett ukoll għall-*fair rent* ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu 1914;

l. Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti, u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprejta' tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-*fair rent* kien billi jikkonċedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu;

m. Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbigħu l-istess fond, ħaġa li huma ma ridux jagħmlu;

n. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li huma għamlu li setgħu sabiex jassiguraw 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 pprivati milli jgawdu ħwejjiġhom liberament billi jillikwidaw l-assi taħghom bl-akbar valur possibbli, u dan sabiex ikunu jistgħu jaqsmu l-proprjeta' li s'issa għadha qed tinżamm b'mod indiviż bejniethom, u dan bi sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

o. Illi b'sentenza deċiża mil-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 għandhom dritt jitolbu wkoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Kovnenzjoni Ewropea, kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina;

p. Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rik Nru 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet ***Franco Buttigieg and Others vs Malta***, l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret refernza għalih supra jgħodd ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ

simili għal dak tal-lum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet ili f'każ fejn ma jistax ikun hemm *restitutio in integrum*, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, id-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 perjodu;

q. Illi għalhekk ir-rimedju xieraq li għandu jiġi mogħti lir-rikorrenti għandu neċessarjament jinkludi l-iżgumbrament tal-intimata Edgar, u dan sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jiġu repristinati fit-tgawdija tal-pussess tal-proprjeta' tagħhom. Dan għaliex għalkemm huwa indubitat li d-dritt tal-intimata Edgar għall-fond ta' abizzjoni għandu wkoll ikun salvagwardjat, huwa l-obbligu tal-Istat li jassigura li l-intimata Edgar tingħata dan id-dritt u dan l-obbligu ma jistax jiġi mitfugħ fuq spallejn ir-rikorrenti *qua* ċittadini privati;

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Rose Edgar u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 45, Triq Fra Diegu, Ħamrun, proprjeta' tal-istess rikorrenti;

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' 45, Triq Fra Diegu, Ħamrun bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda

tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

iii. Tordna lill-intimata Mary Rose Edgar sabiex fi żmien qasir u perentorju tiżgombra mill-fond 45, Triq Fra Diegu, Ħamrun;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-il-Ħamis, 28 t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (i) tat-titolu tagħhom għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża; (ii) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (iii) illi l-fond huwa attwalment soġġett għad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

   b. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

   c. Illi fl-ewwel lok, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur, jirriżulta li huma kkonċedew il-fond meru ta' din il-vertenza b'titolu ta' ċens temporanju fit-12 ta' Lulju 2000, u cioe wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 li huwa l-bażi legali tal-lanjanza tar-rikorrenti. Għalhekk ma jistax jingħad illi kien hemm xi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti meta dak iż-żmien ir-rikorrenti kienu ben konspevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se jsegwu meta huma

kkonċedew il-fond suriferit b'titolu ta' subenfitewsi temporanju ta' wieħedu għoxrin (21) sena lill-konvenuta Edgar, liema subenfitewsi temporanju skada f'Mejju 2021. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti xorta waħda ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, mela allura għandha tikkonsidra dan l-element fil-komputazzjoni ta' kwalunkwe kumpens li tista' tagħti;

d. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti m'hijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-Artikolu 12 mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa;

e. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;

f. Illi f'kull każ, it-tieni talba mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

g. Illi fil-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil, l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-

drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

h. Illi stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b’dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f’għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar bħala residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta’ kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimata għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

i. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta. Jingħad ukoll li llum, bil-miġja tal-Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta’ 2% tal-valur tal-proprjeta’ fis-suq ħieles;

j. Illi f’kull każ l-Avukat tal-Istat sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħud fl-interess pubbliku bħalma huwa f’dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta’ ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta’ Strasburgu;

k. Illi, magħdud ma’ dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita’, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid. Huwa rilevanti wkoll il-fatt illi l-konverżjoni minn ċens temporanju

għal kirja ai termini tal-Artikolu 12 seħħet biss fl-2021, mentri l-okkupazzjoni tal-fond preċedentement kif abbażi ta' kuntratt ta' subenfitewsi temporanja illi r-rikorrenti daħlu fih bil-volonta' tagħhom;

l. Illi għalhekk, meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhi mistħoqqa;

6. Għaldaqstant, l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

7. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata għaxra (10) ta' Novembru 2021, l-intimata **Mary Rose sive Rose Edgar** eċċepiet:

a. Illi l-intimata tikkonferma illi hija ċittadina Maltija u l-fond de quo huwa r-residenza unika u ordinarja tagħha u toqgħod fih waħedha. Illi hija pensjonanta u finanzjarjament limitata ħafna;

b. Illi għar-rigward l-ewwel talba tar-rikorrenti, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li l-liġijiet attwali jagħtu lill-intimata Edgar is-salvagwardji kollha neċessarji sabiex tkompli tokkupa ġustament il-fond de quo;

c. Illi fir-rigward it-tieni talba tar-rikrorenti, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li l-intimata ma għandhiex tinstab responsabbli ta' xi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qiegħed jiġi minnhom inġustament allegat;

d. Illi relattivament ukoll għall-ewwel u t-tieni talba, una volta l-intimata Edgar ma tiffurmax parti mill-organi leġislattivi u amministrattivi tal-Istat

Malti, hija qatt ma tista tiġi dikjarata responsabbli għal xi allegat ksur u allegati danni li qegħdin jallegaw ir-rikorreni li qegħdin isofru;

e. Illi relattivamnet għat-tielet talba tar-rikorrenti, din ukoll għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante illi qabel ma r-rikorrenti istitwew l-odjerni proċeduri kostituzzjonali, huma kellhom qabel xejn jeżerċitaw kull rimedju ordinarju u opportun sia fil-liġi minnhom invokata u sia wkoll f'dan il-każ, u dana ai termini tal-emendi introdotti tramite l-Att XXIV tas-sena 2021;

f. Illi fit-tielet talba dina wkoll għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li permezz tal-emendi introdotti fl-Att XXIV tas-sena 2021 u bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien għandhom il-fakolta' li jkunu jistgħu jirċievu kera annwali sal-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. B'hekk b'dan il-mod u fis-sitwazzjoni tal-kawża in eżami de quo, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li tiġi nieqsa l-intimata. Għaldaqstant, b'dawn l-emendi l-ġodda, inħoloq bilanċ adegwat u ġust u ekwu kemm għad-drittijiet tas-sidien u kemm għall-obbligi tal-inkwilin;

g. Illi relattivament għal dak mitlub mir-rikorrenti fit-tielet talba tagħhom, dan għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż stante li l-intimata għandha kull dritt (i) li ġġedded il-kirja skont il-liġi; (ii) ma jkunx hemm kundanna għal żgumbrament mill-fond okkupat mill-intimata da parti ta' din il-Qorti, liema talba kellha ssir fil-forum differenti;

h. Illi in vista illi l-liġi ġiet emendata, għandu jiġi applikat il-prinċipju tal-*jus superveniens*, u t-talbiet tar-rikorrenti b'hekk jiġu newtralizzati;

i. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimata ilha tokkupa l-post għal numru twal ta' snin u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet sia għall-konċessjoni enfitewtika, u sia tal-lokazzjoni. Hija dejjem aderiet ruħha mal-impost ta' kwalunkwe liġi relattiva għaliha, kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti. Oltre minn hekk, hija b'mod regolari u puntwali dejjem ħallset il-kera lilhom dovuta. Illi r-raġunijiet mogħtija

minnhom ma għandhom jagħmlu ebda stat ta’ fatt u ta’ liġi fil-konfront tal-intimata Edgar;

j. Illi għaldaqstant, l-intimata ma għandha tbati ebda konsegwenza jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi dannu u lanqas tiġi kundannata tħallas l-ebda kumpens, jew tiżgombra mill-fond kif ukoll għal ebda spejjeż ta’ din il-kawża;

k. Salv risposti, xhieda u dokumenti skont il-każ;

8. Waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta’ Novembru 2021, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri għall-perjodu bejn Awwissu 1987 u 2021 f’intervalli ta’ ħames snin. L-Avukat tal-Istat oġġezzjona għall-fatt illi l-ħatra tal-Perit kienet ser tkopri wkoll il-perjodu bejn l-1987 u s-sena 2000, stante illi hemm ċens li skada fis-sena 2000, u għalhekk il-ħatra għandha tkun mis-sena 2000 ‘il quddiem. L-intimata Edgar aderixxiet ruħha mal-oġġezzjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat. Din il-Qorti, wara li semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet f’dan ir-rigward, laqgħet it-talba kif magħmula mir-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Nicholas Mallia, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti, filwaqt illi rriżervat li tipprovdi fi stadju ulterjuri dwar l-oġġezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-is-sitta u għoxrin (26) ta’ Mejju 2022, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku quddiem din il-Qorti stess waqt is-seduta tas-sitta (6) t’Ottubru 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta’ **<u>Joseph Magri et</u>** datat tlieta u għoxrin (23) ta’ Settembru 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-għoxrin (20) ta’

Diċembru 1976 (**Dok A** a fol 6 *et seq* tal-proċess); (b) ċertifikat ta' non-dekontroll (**Dok B** a fol 18 tal-proċess); (c) kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat tnejn (2) ta' Mejju 1979 (**Dok C** a fol 19 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino datat tnax (12) ta' Lulju 2000 (**Dok D** a fol 21 *et seq* tal-proċess); (e) ittra legali tal-11 ta' Ġunju 2020 (**Dok E** a fol 24 tal-proċess); (f) ittra legali tal-20 ta' Frar 2021 (**Dok F** a fol 25 tal-proċess); (g) ittra legali tal-5 ta' Mejju 2021 (**Dok G** a fol 26 tal-proċess); (h) ċedola fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nru 1307/2021 (**Dok H** a fol 27 tal-proċess); u (i) affidavit ta' Joseph Magri (**Dok I** a fol 28-29 tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut Avukat tal-Istat datata tletin (30) t'Awwissu 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Mary Rose sive Rose Edgar datata għaxra (10) ta' Novembru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-dsatax (19) ta' Novembru 2022, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, u dan mis-sena 1987 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin;

14. Rat l-affidavit ta' **John Magri**, a fol 48 tal-proċess;

15. Rat l-affidavit ta' **Mary Rose sive Rose Edgar** a fol 57-58 tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **John Magri** prodott in kontro-eżami mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Mejju 2022[1];

17. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** a fol 70 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022 u debitament maħluf minnu stess quddiem din il-Qorti waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2022;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 62 *et seq* tal-proċess

18. Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta’ Diċembru 2022, a fol 83 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata ħmiestax (15) ta’ Frar 2023, a fol 89 *et seq* tal-proċess;

20. Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet tal-intimata Mary Rose sive Rose Edgar datata tlieta u għoxrin (23) ta’ Frar 2023, a fol 101 *et seq* tal-proċess;

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-Ewwel (1) Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

23. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti:

    (i) Tat-titolu tagħhom għall-proprjeta’ mertu ta’ din il-kawża;
    (ii) Tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u
    (iii) Illi l-fond huwa attwalment soġġett għad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

24. F’dak illi jirrigwarda t-**<u>titolu</u>**, din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m’humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta’ illi jeżerċitaw xi forma ta’ jeddijiet fuq il-

proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[2]:

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

25. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[3], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[4], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

26. Ġie in oltre rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[5] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

---

[2] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[3] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[4] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[5] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

27. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti esebew: (a) il-kuntratt t'akkwist illi permezz tiegħu akkwistaw il-fond in kwestjoni (**Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 6 *et seq* tal-proċess); (b) il-kuntratt tal-ewwel konċessjoni enfitewtika (**Dok C** anness mar-rikors promotur, a fol 19 *et seq* tal-proċess); (c) il-kuntratt tat-tieni konċessjoni enfitewtika (**Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 21 *et seq* tal-proċess), u (d) tliet ittri legali mibgħuta lill-intimata Edgar (**Dok E, F, u G** annessi mar-rikors promotur, a fol 24, 25 u 26 rispettivament). Dawn it-tliet dokumenti jixhdu illi r-rikorrenti mhux talli kienu l-proprjetarji tal-fond in kwestjoni, iżda talli kellhom tul is-snin il-pussess tal-fond in kwestjoni, b'dana illi kienu jeżerċitaw drittijiet ta' "sidien-il-kera", jew, fil-każ odjern, ta' subkonċedenti. Dan tirrikonoxxih saħansitra

anke l-intimata Edgar, illi fl-affidavit tagħha[6] tgħid, *"Illi dejjem ħallast il-kera b'mod regolari u puntwali u qatt ma kellhi xi problemi ta' mas-sidien"*, b'dana illi għalhekk qed tikkonferma illi ċ-ċens kienet tħallsu lir-rikorrenti sidien;

28. F'dak illi jirrigwardaw il-**kirja li qed jilmentaw minnha**, il-Qorti tinnota illi filwaqt illi l-kuntratti illi permezz tagħhom ġew kostitwiti l-konċessjonijiet enfitewtiċi ġew it-tnejn esebiti kif ġia senjalat, filwaqt illi l-intimata Edgar tagħmilha ċara, *"Illi huma ddeċidew illi jieħdu dawn il-passi ġudizzjarji fil-konfront tiegħi peress illi jallegaw illi nħallas kera baxxa u li jiena inkwilina protetta skond il-liġi."*[7] Għaldaqstant huwa evidenti illi l-intimata Edgar baqgħet fil-fond mertu ta' din il-kawża per konsegwenza tad-drittijiet illi hija tippretendi illi jagħtiha l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe illi ċens temporanju jiġi konvertit f'kirja mal-iskadenza tiegħu;

29. Finalment, dwar **prova illi l-fond huwa attwalment soġġett għad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti tibda billi tosserva illi nġabet prova illi t-tieni konċessjoni enfitewtika ngħatat fit-12 ta' Lulju tas-sena 2000[8], u cioe wara l-1 ta' Ġunju 1995. Fit-termini tal-Artikolu 16(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, *"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data."* Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Mary Fatima Vassallo et vs Joseph Scicluna et***[9]:

> *Huwa evidenti li matul iż-żmien anke l-leġislatur irrealizza li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt effett tal-Att XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 ingħad illi d-dispożizzjonijiet tal-Art 12 m'għandhomx aktar japplikaw*

[6] Vide para 6 tal-affidavit tagħha, a fol 57 tal-proċess
[7] Vide para 7 tal-affidavit tagħha, a fol 57 tal-proċess
[8] Vide **Dok D**, anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 21 *et seq* tal-proċess
[9] Rik Nru 6/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J Zammit Mckeon, 29 ta' Novembru 2018 (in ġudikat)

għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara.

30. Għaldaqstant, gialadarba t-tieni konċessjoni enfitewtika ngħatat **<u>wara</u>** l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995, **<u>l-Artikolu 12 ma japplikax għat-tieni konċessjoni enfitewtika</u>**, u cioe għall-konċessjoni illi ngħatat fis-sena 2000;

31. **<u>Kienet l-ewwel konċessjoni enfitewtika, u cioe dik mogħtija fit-tnejn (2) ta' Mejju 1979 illi għaliha kien japplika l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta</u>**, u difatti l-biża' illi ċ-ċens jiġi konvertit f'kera kien dak illi wassal lir-rikorrenti sabiex eventwalment jikkonċedu t-tieni konċessjoni enfitewtika. Infatti jgħid **Joseph Magri** fl-affidavit tiegħu:

Illi meta dik il-konċessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fis-sena 2000, aħna konna fthemna li nagħmlu kuntratt ieħor ta' sub-emfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena oħra, u dan peress illi f'dak iż-żmien ta' bilfors skond il-pariri li konna ingħatajna, ta' bilfors kien ser jkollna nkomplu nikru dan il-post għall-kera doppja jew inkella nġeddu ċ-ċens. Għalhekk kien sar kuntratt ieħor ta' subemfitewsi temporanja bil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino datat it-12 ta' Lulju tas-sena elfejn (12.07.2000)

32. Il-Qorti tqis illi l-fatt illi l-fond in kwestjoni mhux attwalment soġġett għall-Artikolu 12 tal-Kap 158, ma jfissirx illi din il-Qorti m'għandhiex tindaga jekk ġewx leżi d-drittijiet tar-rikorrenti jew le matul is-snin per forza tal-Artiklu 12 tal-Kap 158 jew xi disposizzjoni oħra fil-liġi. Infatt, fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorenti, *"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-intimata", b'dana illi għalhekk mhumiex jeskludu l-indaġini ta' din il-Qorti fi provvedimenti oħra tal-liġi;

33. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu għandha tiġi respinta.

B. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-istat fit-Tielet (3) Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

34. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti kienu konsapevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se jsegwu meta kkonċedew il-fond mertu ta' din il-vertenza b'titolu ta' ċens temporanju fis-sena 2000, għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm xi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

35. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rikorrenti John Magri jsostni illi t-tieni konċessjoni ma ngħatatx għaliex ir-rikorrenti xtaqu illi tingħata, iżda sabiex jevitaw l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti dak iż-żmien. Dwar sitwazzjoni simili spjegat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Vincenti et vs Maria sive May armla minn Philip Herrera***[10]:

> *[D]iffiċli jingħad li l-atturi ikkonkludew it-tieni kuntratt ta' enfitewsi temporanja minn rajhom. Kif ingħad mill-ewwel Qorti, irriżulta mill-provi li t-tieni konċessjoni enfitewtika ngħatat biss sabiex l-atturi jaħarbu mill-effetti tal-liġi li kienet tagħti lil enfitewta d-dritt li jikkonvertu ċ-ċens temporanju f'titolu ta' kera protetta u jkunu f'pożizzjoni li jiddetermina ċens b'rata aktar favorevoli għalihom. Bl-istess mod ukoll ma jistax jingħad li l-atturi daħlu fi ftehim ta' kera fl-2012 minn rajhom, ikkonsidrat li dak iż-żmien*

[10] Rik Nru 8/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

> *ukoll kien għadu possibbli għall-enfitewta li tikkonverti l-enfitewsi temporanja f'titolu ta' kera b'operazzjoni tal-liġi u mingħajr il-kunsens tal-atturi, li għalhekk minflok għażlu li jikkonkludu ftehim ta' lokazzjoni ma' Herrera sabiex ikunu f'pożizzjoni li jistabbilixxu rata ta' kera aktar favorevoli għalihom minn dak li kienet tkun dovuta lilhom skont il-liġi. Dan żgur għalhekk li ma jwassalx lil din il-Qorti sabiex tikkonkludi li l-atturi kienu volontarjament komplew iċedu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom lil konvenuta (jew lil żewġha meta kien għadu ħaj), iżda semmai jista' jkollu impatt fuq il-quantum ta' kumpens dovut lill-atturi.*

36. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat ma treġix, stante illi ġie pruvat mir-rikorrenti illi huma kellhom idejhom marbuta fi tmiem l-ewwel konċessjoni enfitewtika, u marru għal dik illi tista' tiġi kkunsidrata *the lesser of two evils*;

37. Il-Qorti qiegħda għalhekk **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

38. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qed jiġi vjolat l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm*

disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta: [...]

39. Mill-banda l-oħra, fil-ħames paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwestjoni, u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

40. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[11]:

Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni [***Benjamin Testa et vs L-Avukat***

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

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

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa***, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'**Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

41. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[12]:

*Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-*

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

*kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, u Q. Kost. 83/17, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15, **Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et**, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

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

42. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma u l-predeċesuri tagħhom fit-titolu kellhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimata Edgar bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti. Hekk kif tirrileva din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[13], *"ir-*

[13] Rik Kost 202/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 28 t'Ottubru 2021, kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022

rikorrent ġie assoġġettat għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjeta' de quo ittieħed a favur l-inkwilini b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq." Difatti, meta l-ewwel konċessjoni enfitewtika spiċċat: ir-rikorrenti kienu kostretti illi jidħlu għal konċessjoni enfitewtika oħra minkejja illi kienu jafu illi konċessjoni enfitewtika oħra kienet se temiljora l-pożizzjoni tagħhom biss bi ftit;

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

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

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

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

45. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[14]:

[14] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

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

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

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

47. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[15] illi,

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

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati matul is-snin, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

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

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu indirizzati sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

49. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet;

50. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[16]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[17] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26,

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

para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[18] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

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

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

51. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

52. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn meta ikkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi fis-sena 1979, huma ma kellhom l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħetx xi darba r-rikorrenti tieħu lura l-proprjeta' illi tagħha hija proprjetarja. Dan għaliex filwaqt illi fl-ewwel konċessjoni enfitewtika kienu soġġetti għad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fit-tieni konċessjoni enfitewtika saru mbagħad soġġetti għad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mis-sena 2007 'il quddiem;

[19] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

53. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi, issa li l-konċessjoni enfitewtika skadiet u l-intimata Edgar baqgħet tirrisjedi fil-post b'kera, il-kera għandha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*
>
> *Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

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

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

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

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

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost

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

161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

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

56. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Infatti, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giovanna Bartoli et vs Carmelo Calleja et***[22]

> *Ma hemmx dubju li matul iż-żmien anke l-leġislatur intebaħ li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt, l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 id-disposizzjonijiet ta' l-Art 12 m'għadhomx aktar japplikaw għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap 16, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin*

[22] Rik Nru 46/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ j Zammit McKeon, 28 ta' Novembru 2019, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 t'Ottubru 2020

(mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Cio' nonostante, xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-bilanċ proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament għas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni preċedenti, baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment, iżda anke kull meta.

57. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

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

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

59. Fil- paragrafu enumerat disgħa (9) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jagħti dritt lir-rikorrenti li jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-poprjeta', kif ukoll il-possibilita' li tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

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

61. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[23]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix*

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

irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:

> *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<*

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma

jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' 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.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

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

62. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[24], fejn ġie dikjarat:

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

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

63. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom rimedju illi permezz tiegħu jistgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma għandhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimata Edgar hekk kif skadiet it-tieni konċessjoni enfitewtika. Naturalment, peress illi l-konċessjoni enfitewtika kienet għadha viġenti sa Mejju 2021, huma ma setgħux jagħmlu użu mill-proċedura fl-Artikolu 12B qabel din id-data, u l-Qorti sejra tieħu dan il-fatt in konsiderazzjoni;

64. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **<u>r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u li jekk ir-rikorrenti naqsu jew jonqsu milli jieħdu vantaġġ mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa nuqqas attribwibbli unikament lilhom stess</u>**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom minn Mejju 2021 'il quddiem;

65. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe sakemm kienet għadha viġenti t-tieni konċessjoni enfitewtika. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sa mis-sena 1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi għall-każ odjern minn Mejju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens

lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

66. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[25], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

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

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*

---

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

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

68. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa minn meta kienu kostretti u sforzati jidħlu f'konċessjoni enfitewtika oħra fis-sena 2000, llum il-ġurnata għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel it-terminazzjoni tat-tieni konċessjoni enfitewtika f'Mejju 2021, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

69. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Mejju 2021 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa' *in parte*</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu disgħa (9) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi <u>tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti minn</u>

meta skadiet it-tieni konċessjoni enfitewtika (cioe Mejju 2021) 'il quddiem, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sa Mejju 2021**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

70. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

71. Dwar il-**perjodu ta' żmien** illi għalih sejjer jingħata kumpens, din il-Qorti hija tal-fehma illi, essenzjalment, id-drittijiet tar-rikorrenti ġew leżi matul it-tieni konċessjoni enfitewtika, u dan stante illi kienu sforzati illi jidħlu f'konċessjoni enfitewtika oħra sabiex jevitaw il-konsegwenzi tal-liġijiet viġenti f'dak il-perjodu. Dan, naturalment, sa meta skadiet it-tieni konċessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti akkwistaw rimedju ordinarju fil-liġi fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

72. Skont il-**Perit Tekniku Nicholas Mallia**[26], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 2000 u s-sena 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2000	2001	€ 913.66
2002	2006	€ 1,037.18
2007	2011	€ 1,186.02
2012	2016	€ 1,331.57
2017	2021	€ 1,862.90

[26] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia, a fol 70 *et seq* tal-proċess

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

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment,*

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

*ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

74. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

75. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda ċ-ċens illi effettivament kienet qed titħallas tul it-tieni konċessjoni enfitewtika, tirriżulta s-somma ta' **LM72** fis-sena mill-att tal-konċessjoni, liema somma hija llum ekwivalenti għal **€167.72** skont iċ-ċedola annessa mar-rikors promotur u mmarkata **Dok H**[28];

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

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' 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'

[28] A fol 27 tal-proċess

jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

77. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[29]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must

---

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

have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is

intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[30] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[31], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"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."*;

78. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali perċepit bejn **is-sena 2000 u s-sena 2021** kien fl-ammont ta' €167.72 fis-sena, u cioe jwassal għas-somma globali ta' **€ 3,522.12**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera fl-ammont globali ta' **€ 28,915.67**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

---

[30] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[31] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

€28,915.67 – **30% għall-interess ġenerali** = €20,240.97
€20,240.97 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €16,192.78
€16,192.78 – **€3,522.12 ċens perċepit kif fuq maħdum** = **€12,670.66**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnax-il elf, sitt mija u sebgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€12,670.66)**.

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

79. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

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

D. Żgumbrament tal-Intimata Edgar

81. Ikkunsidrat dak illi ġia ġie spjegat minn din il-Qorti f'aktar dettall aktar 'il fuq rigward ir-rimedji mogħtija lir-rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tagħti kwalsiasi dikjarazzjoni u / jew deċiżjoni rigward l-iżgumbrament o meno tal-inkwilina. Dan stante illi tali dikjarazzjonijiet jaqgħu llum il-ġurnata fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

E. Spejjeż Ġudizzjarji

82. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

83. Iżda madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe mis-sena 1987 sas-sena 1999. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamlet studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta' xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

84. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[32]**,** hija tal-fehma illi l-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

[32] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

Decide

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

(i) **Tilqa' l-ewwel talba *in parte*** u tiddikjara illi l-Art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Rose Edgar u rrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond in kwestjoni, **għall-perjodu bejn is-sena 2000 u Mejju 2021**, u **tiċħad** fil-kumplament l-istess talba rikorrenti;

(ii) **Tilqa' t-tieni talba *in parte***, u tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament għall-perjodu bejn is-sena 2000 u Mejju 2021**, għal liema leżjoni din il-Qorti qed tagħti bħala rimedju danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnax-il elf, sitt mija u sebgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€12,670.66)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**, u għal liema kumpens huwa unikament responsabbli l-Avukat tal-Istat;

(iii) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba rikorrenti, għar-raġunijiet esposti f'din id-deċiżjoni;

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

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur