PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA'APRIL, 2023

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 382/2021 RGM

J.E.M Investments Ltd (C 6861)
u
Winifred mart Paul Farrugia (Passaport Malti Nru 529612)

vs.

Avukat tal-Istat
u
Antida Bugeja (K.I. 628639M)

Il-Qorti

1. Rat li fil-31 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ppreżentaw rikors kostituzzjonali fejn ippremetew li s-soċjeta rikorrenti hija proprjetarja ta' 3/8 u r-rikorrenti Farrugia hija proprjetarja tar-rimanenti sehem tal-fond 120, Triq Sammat, Raħal Ġdid. Filwaqt li s-soċjeta rikorrenti akkwistat il-fond b'kuntratt tal-14 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, is-sehem tar-rikorrenti Farrugia iddevolva fuqha b'titolu ta' legat mingħand Albert Marks bis-saħħa ta' testment datat 9 t'Ottubru 1978, li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut. L-antekawża tar-rikorrenti b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1973 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro ikkonċedew

il-fond imsemmi b'titolu ta' enfiteswi temporanju għal 25 sena b'ċens annwu ta' Lm25 fis-sena lil Thomas Bugeja, żewġt l-intimata Bugeja. Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fit-28 ta' Lulju 1998, iżda bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, Bugeja baqgħu joqgħodu fil-fond b'kera ta' Lm50 fis-sena u mill-1 ta' Jannar 2010 bdew japplikaw il-provvedimenti tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-intimata Bugeja ġiet mogħtija d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u wkoll jilmentaw li ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju. Għalhekk ir-rikorrenti intavolaw din il-kawża u talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. "Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikkorenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2), 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018, u bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Antida Bugeja (K.I 628639M), b'tali mod li gie rez kważi impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 120, Triq Sammat, Paola, proprjeta taghhom, u /jew li jircievu kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.

ii. Konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprejta tieghu 120, Triq Sammat, Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

iii. Konsegwentament, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma krejax bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax

legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

2. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu fis-7 ta' Lulju 2021 fejn beda billi eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu u li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 158. Eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar jekk il-konverżjoni għal kirja saritx bis-saħħa tal-Artikolu 12 jew tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158. In oltre l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-ewwel talba tar-rikorrenti m'hijiex mistħoqqha għaliex m'huwiex minnu li huwa impossibbli li jieħdu lura l-post f'idejhom jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond, aktar u aktar bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158. Eċċepixxa wkoll li safejn it-talbiet huma msejsa fuq l-Artikolu 37, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li ma kien hemm ebda 'teħid fozuż' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda huwa biss kontroll tal-użu sabiex b'hekk jiġi regolat sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Kompla billi qal li l-Kapitolu 158 għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali. Eċċepixxa wkoll li l-kirja ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tlett snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. L-Avukat tal-Istat għadda sabiex jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, liema artikolu jagħti jedd għal proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kirja tiżdied sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta fis-suq ħieles.

3. Fid-9 ta' Lulju 2021 ġiet ippreżentata risposta tal-inkwilina Antida Bugeja fejn bdiet billi eċċepiet li m'hijiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Eċċepiet ukoll li din hija proċedura straordinarja u li kellha għad-dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji. Bħal l-Avukat tal-Istat, eċċepiet li għandha tinġieb prova ċara tat-titolu sħiħ li huma għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża. In oltre eċċepiet li bl-Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom rimedju effettiv. Ġie eċepiet ukoll li hija aderixxit ma' dak li jipprovdi l-Kapitolu 158 u l-Kapitolu 16. Eċċepiet li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera mingħandha mingħajr ebda riżervi. Eċċepiet ukoll li hija m'għandhiex tbagħti l-ebda spejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri.

4. Rat li fuq talba tar-rikorrenti, fit-3 ta' Novembru 2021 il-Qorti nnominat lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża u dan għal perjodu bejn it-28 ta' Lulju 1998 (meta skadit il-konċessjoni enfitewtika

temporanja) sal-31 ta' Mejju 2021 (id-data tal-proeżentata tar-rikors promotur) u dan f'intervalli ta' ħames snin.

5. B'nota tal-5 ta' Novembru 2021 ir-rikorrenti iċċaraw in segwietu għat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li "huwa l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta biss, f'dan il-kaz, li qieghed jaghti lok ghal-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti odjerni."[1]

6. Rat il-provi kollha li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża.

7. Wara li ħadet kont ta' dak li ingħad fin-nota ta' sotromissjonijiet tar-rikorrenti[2] u n-nota ta' sottomisjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat[3], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Bugeja[4], il-Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti

8. Is-soċjeta rikorrenti J.E.M Investments Ltd hija sid ta' tlett ishma minn tmienja tal-fond 120, Triq Sammat, Raħal Ġdid li akkwistat b'kuntratt tal-14 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono.

9. Ir-rikorrenti Winifred Farrugia akkwistat ħames ishma minn tmienja b'wirt b'titolu ta' legat mingħand Albert Marks bis-saħħa ta' testment datat 9 t'Ottubru 1978, li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut. Albert Marks miet fis-26 ta' Ġunju 1987[5].

10. Meta s-soċjeta rikorrenti xtrat sehemha mill-fond mertu tal-kawża u meta r-rikorrenti Winifred Farrugia wirtet b'titolu ta' legat sehem indiviż mill-istess fond, dan il-fond kien suġġett għal ċens annwu u termporanju li kien ġie konċess in forza ta' kuntratt in atti Nutar Antonio Carbonaro tad-29 ta' Lulju 1973 lil Thomas Bugeja għal żmien ta' ħamsa u għoxrin (25) sena. Il-konċessjoni emfitewtika skadiet fis-sena 1998.

11. In forza tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 iċ-ċens ġie konvertit f'kera. Kien għalhekk li r-rikorrenti ntavolaw l-kawża odjerna fejn qegħdin

[1] Fol 44 tal-proċess.
[2] Ippreżentata fis-17 ta' Novembru 2022 a fol 83 et seq tal-proċess.
[3] Ippreżentata fid-29 ta' Diċembru 2022 a fol 92 et seq tal-proċess.
[4] Ippreżentata fid-19 ta' Jannar 2023 a fol 118 et seq tal-proċess.
[5] Data meħuda mill-immissjoni fil-pussess a fol 20 et seq tal-proċess.

jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja illi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 għall-kirja mertu tal-kawża ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319).

12. Għalkemm fil-31 ta' Mejju 2021 Joseph Borg, rappreżentant tas-soċjeta rikorrenti xehed bil-mezz ta' affidavit, huwa ma semma xejn illi fl-istess jum li kienet intavolata l-kawża odjerna, flimkien mar-rikorrenti l-oħra intavolaw kawża oħra dwar l-istess fond u kontra l-istess konvenuta Antida Bugeja, quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi introdotti għall-Kap 158 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u l-Att XXIV tas-sena 2021.

13. Kien biss b'nota tas-26 ta' Jannar 2023 (u ċioe wara li ġew magħluqa l-provi u wara li ġiet sottomessa n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat), li r-rikorrenti informaw lil din il-Qorti li fis-27 ta' Ġunju 2022 kienet ingħatat sentenza fl-ismijiet J.E.M Investments Ltd et vs. Antida Bugeja et mill-Bord li Jirregola l-Kera fejn ordna illi b'effett mid-data tas-sentenza il-kera pagabbli mill-intimata Bugeja lir-rikorrenti kellha tiġi awmentata minn €209 fis-sena għal €2,000 fis-sena. Ma sarx appell minn dik is-sentenza.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Prova tat-titolu

14. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Bugeja hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward fis-sens illi m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[6]

15. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw il-kuntratt ta' xiri li sar fl-14 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono li permezz tiegħu s-soċjeta rikorrenti akkwistat is-sehem tagħha, kif ukoll it-testment li bis-saħħa tiegħu l-proprjetà in kwistjoni ddevolviet b'titolu ta' legat fuq l-intimata Bugeja.

16. Nonostante li ġie wkoll ippreżentat l-att tal-immissjoni fil-pussess li sar fis-16 t'Awwissu 1988 quddiem in-Nutar Pierre Cassar, din il-Qorti tosserva li tali

[6] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017.

immissjoni saret biss fir-rigward ta' proprjeta ġewwa Ħal Tarxien u mhux il-proprjeta ġewwa Raħal Ġdid u għaldaqstant ma tistax tieħu kont tiegħu għal kawża odjerna. Dan magħdud, jekk kienx bi żvista li ġie ppreżentat att b'ieħor jew għaliex ma saritx immissjoni fil-pussess tal-imsemmi proprjeta, dan in-nuqqas m'għandu jkun ta' ebda xkiel fil-prosegwiment ta' din il-kawża u dan stante li l-proprjeta ta' legat tgħaddi mal-mewt tad-decujus favur il-legatarju.[7]

17. In oltre din il-Qorti tqis ukoll li l-kirja viġenti favur l-intimata Bugeja hija wkoll sodisfaċentement ippruvata.

18. Wara li ssolleva eċċezzjoni bħal din, fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat ma għamel ebda sottomissjoni fir-rigward ta' tali eċċezzjoni. Din il-Qorti tosserva wkoll li l-intimata Bugeja fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha rriproduċiet l-eċċezzjonijiet fir-risposta tagħha mingħajr m'għamlet spjegazzjoni ulterjuri għall-istess eċċezzjoni.

19. Il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Bugeja.

M'hijiex leġittimu kontradittur

20. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilina hija li m'hijiex leġittimu kontradittur u għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

21. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

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

[7] Ara **Maurice Busuttil vs. Joseph Meli** deċiża mill-Qort tal-Appell (sede Superjuri) fil-5 ta' Ottubru 1998.

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

23. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

24. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 158 inkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

25. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jippruvaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Bugeja.

26. L-intimata Bugeja pero' għandha tkun parti fil-kawża għaliex għandha leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilha.

27. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilina.

28. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilina qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

29. L-intimata Bugeja fit-tieni eċċezzjoni tagħha eċċepiet ukoll in-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għar-

rikorrenti u għalhekk talbet lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

30. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fuq l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

31. Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

32. L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

33. Tajjeb jiġi puntwalizzat ukoll illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrent tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

34. L-intimata Bugeja pero’ naqset milli b’xi mod turi liema kienu dawk ir-rimedji ordinjarji li r-rikorrenti setgħu jirrikorru għalihom qabel istitwixxew il-kawża odjerna, rimedji li ried ikollhom il-potenzjal li jindirizzaw l-ilmenti li taw lok għall-kawża odjerna.

35. Fin-nuqqas ta’ l-intimata Bugeja li tindika liema kienu r-rimedji ordinarji li hija kienet qiegħda tagħmel referenza għalihom, m’huwiex il-kompitu ta’ din il-Qorti li tagħmel hi dak li naqset li tagħmel l-istess intimata u tindaga hi liema setgħu kienu r-rimedji ordinarji li l-intimata Bugeja qiegħda tagħmel referenza għalihom.

36. Il-Qorti, wara li qieset li ma tresqet l-ebda raġuni li tista’ twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimata Bugeja.

Impossibbilita li tirriprendi l-fond - Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158.

37. L-ewwel talba tar-rikorrenti titlob dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 (2), 12A u 12B tal-Kap. 158 taw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lil Antida Bugeja (K.I 628639M), b’tali mod li ġie kważi impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 120, Triq Sammat, Paola. Kif rajna aktar qabel, b’nota tal-5 ta’ Novembru 2021 ir-rikorrenti irriduċew l-ilment kostituzzjonali tagħhom limitatament fir-rigward tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.[8]

38. Artikolu 12 (2) (a) tal-Kap. 158 jipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f’xi liġi oħra, dan l-artikolu għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta’ enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f’kull żmien qabel l-1979 u li jkunu iqsar minn tletin sena. Il-liġi tgħid li meta l-fond ikun qiegħed jinkera dik il-kirja għandha titkompla taħt l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-emfitewta akkwistaw id-dritt illi mal-iskadenza taċ-ċens temporanju jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri b’kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellhom ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxu lil Bugeja bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi.

[8] Fol 44 tal-proċess.

39. Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti huma rinfaċċjati b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendu l-fond proprjetà tagħhom, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti hija fl-impossibilità li tirriprendi ħwejjiġha. Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fis-sentenza **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** mogħtija mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[9] fejn ingħad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."[10]

40. Għall-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax in parte l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi fiż-żmiend rilevanti r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilinat favur Bugeja kienu jagħmluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

41. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi safejn l-azzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tali talbiet huma insostenibbli stante li l-Istat ma kiseb jew ħa ebda pussess ta' xi ġid proprjeta tar-rikorrenti.

[9] Mhux appellata.
[10] Ara **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Frar 2015. Ara wkoll **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020.

42. Din l-eċċezzjoni ma hiex fondata. Huma diversi s-sentenzi tal-qrati nostrani illi sabu li Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jilledi l-jedd sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel fir-rigward tal-emendi introdotti.

43. Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

44. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila vs. Avukat Generali et**, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għall-Kapitolu 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

> "11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.
>
> 12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.
>
> 13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha."

45. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 u **Alfred Testa vs. Avukat Ġenerali** deċiżża fil-31 ta'

Mejju 2019. [11] Huwa evidenti min-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat li l-istess qiegħed jinjora l-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid illi bit-tħaddim tal-emendi introdotti fil-Kapitolu 158 peremzz tal-Att XXIII tal-1979 seħħet leżjoni tad-dritt sanċit bl-Artikolu 37. Inutili li l-Avukat tal-Istat jibqa' persistentement jinjora l-aktar ġurisprudenza reċenti pronunzjata għal diversi snin issa mill-Qorti Kostituzzjonali u minflok jiċċita sentenzi li jmorru lura għas-sena 2011 u oltre meta għal diversi snin il-Qorti Kostituzzjonali maret f'direzzjoni kompletament opposta għal dik odjerna fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituizzjoni kif applikabbli għall-Kap. 158.

46. In vista ta' dak fuq kunsidrat, l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed tiġi respinta.

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

47. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

48. Ir-rikorrenti isostnu li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 158 b'mod partikolari l-Artikolu 12 (2) ċaħduhom fiż-żmien rilevanti mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi attakkata tirrendi kważi impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex żammew lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilin forzat fuqha kera ġusta.

---

[11] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

49. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

50. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha, kif ukoll protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha. Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

51. **L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

52. **It-tieni regola** trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

53. **It-tielet regola** trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

54. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjeta', dan għandu jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

55. Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku. Pero' dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

56. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż

sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

57. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

58. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[12]

59. Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make*

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

the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

60. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda, kif fuq ġia ritenut, sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

61. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and*

the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[13]

62. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mir-rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu l-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali; Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 holoq indħil sproporzjonat fuq id-drittijiet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarrew għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

63. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti bejn id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, r-Rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

64. Rigwardanti l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 il-Qorti tqis li kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[14] fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment

[13] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

[14] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

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, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju 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.*"[15]

65. Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 qabel l-emendi bl-Att XXVII tal-2018.

66. Dwar Artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 u qabel ma ġie sostitwit fis-sena 2021, li dwaru ir-rikorrenti irtiraw it-talbiet tagħhom, kellha dan xi tgħid il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit- 23 ta' Novembru 2020:

> "Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

---

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

[15] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni.

67. Aktar reċenti l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs. il-Prim Ministru et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 segwit ill-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

"Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta' dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera huwa ta' tnejn fil-mija (2%) ta' kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirkostanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

[...] Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi [...]

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

»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5- 4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet 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-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

68. Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u tqis illi l-Artikolu 12B sa minn qabel ma ġie sostitiwit bl-Attt XXIV tal-2021 ipprovda rimedju għal-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti bis-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

69. Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata mogħtija fil-kawża istitwita mir-Rikorrenti odjerni hija konferma tal-iżbilanċ kbir li kien hemm bejn il-kera pagabbli fiż-żmien rilevanti u l-valur lokatizju tal-fond.[16]

Ikkunsidrat;

70. Kif ser naraw hemm disproporzjon kbir ħafna bejn il-kera perċepibbli mir-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond. Il-Qorti għalhekk qed tqis illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu mit-28 ta' Lulju 1998 (meta ġiet fi tmiema l-konċessjoni enfitewtika) sal-1 ta' Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ Artikolu 12 B (ara Avviż Legali 259 tal-2018) li ta d-dritt lir-rikorrenti li jadixxu l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjetà.

Rimedju: Kumpens

71. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 158 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

72. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

73. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

[16] Ara para 13 supra

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

74. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond. Għall-finijiet tal-eżeċizzju sabiex jiġu likwidati d-danni pekunjarji il-Qorti ser tqis il-perijodu mit-28 ta' Lulju 1998 sal-31 ta' Lulju 2018 għar-raġunijiet fuq mogħtija.

75. Ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li

"Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021"

76. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1998	590.08	49.87	540.21
1999	1379	116.47	1262.53
2000	1379	116.47	1262.53
2001	1379	116.47	1262.53
2002	1379	116.47	1262.53
2003	1802	116.47	1685.53
2004	1802	116.47	1685.53
2005	1802	116.47	1685.53
2006	1802	116.47	1685.53
2007	1802	116.47	1685.53
2008	2356	116.47	2239.53

2009	2356	116.47	2239.53
2010	2356	116.47	2239.53
2011	2356	116.47	2239.53
2012	2356	116.47	2239.53
2013	3079	185.00	2894.00
2014	3079	185.00	2894.00
2015	3079	185.00	2894.00
2016	3079	185.00	2894.00
2017	3079	203.13	2875.87
2018	2347.33	118.49	2228.84
Total	44638.41	2742.07	41896.34

77. Is-somma ta' €44,638.41 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €31,246.89. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €24,997.51 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment kellha tiġi mħallsa mill-intimata Bugeja kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

78. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €22,255.44 li qed jiġu arrotondati għal tnejn u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€22,300).**

79. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni it-tul ta' żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-Rikorrenti illi għal tant snin kienu fl-impossibilita' li jirrikorru b'suċċess għar-rimedji ordinarji; il-fatt illi l-leżjoni bdiet aktar tippronunzja ruħha mill-bidu li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni, **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elf ewro (€10,000).**

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

80. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** in parte l-ewwel talba, tiddikjara li fiż-żmien rilevanti u ċioe' mit-28 ta' Lulju 1998 sal-31 ta' Lulju 2018, fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ukoll ta' l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina Bugeja b'kera irriżorja li għamluwha diffiċli ħafna jekk mhux kważi impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-fond proprjeta tagħhom numru 120, Triq Sammat, Raħal Ġdid u/jew li jirċevu kera ġust u raġjonevoli, u tiċħadha fil-kumplament.

2. **Tilqa'** t-tieni talba, tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom fuq imsemmija, u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. **Tiddikjara** għalhekk illi r-rikorrenti għandhom dritt għal rimedju konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji.

4. **Tilqa'** t-tielet talba, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk sofferti mir-rikorrenti.

5. **Tilqa'** r-raba' talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€22,300) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elf ewro (€10,000).

6. **Tilqa'** l-ħames talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti skont is-sehem rispettiv is-somma komplessiva ta' tnejn u tletin elf u tlett mitt ewro (€32,300) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati.

7. **Bl-imgħax legali** millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta'April, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur