QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Lulju, 2023

Numru 2

Rikors Numru 777/21TA

Carmen Borg (K.I. 1058445M)

vs

L-Avukat tal-Istat u

Vincent Zammit (K.I. 295558M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Carmen Borg (ir-Rikorrenti) tal-1 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

"1. Ir-rikorrenti hija l-unika proprjetarja tal-fond bin-numru uffiċjali mija u sbatax (117), appartament numru tlieta (3) li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira.

2. Il-fond in kwestjoni oriġinarjament kien proprjeta' ta' Giovanni (magħruf ukoll bħala John) u martu Evellina (magħrufa ukoll bħala Evelyn) Borg. Wara l-mewt tagħhom, fit-13 ta' Ġunju, 1955 u fl-24 ta' Marzu, 1984 rispettivamnet, il-proprjeta' intirtet mit-tfal tagħhom Joseph Borg

Fenech, Edith Pace, Ivo Borg u Alfred Borg kif jirriżulta mid-denunċja mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupius tal-4 ta' Lulju, 1985 (Dok A), il-proprjeta' tal-fond de quo ġiet trasferita kollha kemm hi lil Alfred Borg, ir-raġel tal-esponenti.

3. Alfred Borg miet fit-2 ta' Lulju, 2019 u ħalla lill-martu, ir-rikorrenti Carmen Borg, bħala eredi universali skont testment fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tat-12 ta' Ottubru, 2012 (Dok B). Dan il-wirt ġiet debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Elsa Debono,nhar it-28 ta' Jannar, 2020, u d-dikjarazzjoni addizzjonali u korrettorja tal-15 ta' Settembru, 2020, u dan kollu kif riżultanti minn Dokument C u D annessi.

4. Dan il-fond mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-(Dok E) hawn anness maħruġ minn Identity Malta.

5. Illi l-intimat inkwilin kien akkwista l-fond de quo mingħand Joseph Farruia Vassallo, b'titolu ta' subutili dominju temporanju għall-perjodu li kien għad fadal ta' sbatax-il sena mill-1 ta' April, 1965, skont kuntratt fl-atti tan-Nutar George bonello DuPuis tat-8 ta' Settembru, 1979 (Dok F).

6.7. Illi għalhekk l-intimat ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 12, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Illi għalhekk l-intimat baqa' igawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas biss is-somma ta' seba' mija u erbgħa Ewro (€704) fis-sena, li qed jiġu ddepożitati taħt l-awtorita' tal-Qorti kif jirriżulta mill-aħħar ċedola ta' depożitu 2730/21 (Dok. G).

9. Illi l-intimat fil-fatt għalhekk iħallas kera fl-ammont ta' seba' mija u erbgħa Ewro (€704) fis-sena, u dan wara li l-istess kera ġiet riveduta sussegwentement ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dan li ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artiklu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

10. Dan ħoloq u qiegħed ikompli joħloq preġudizzju serju għall-jedd gpħall-jedd tar-rikorrenti li tgawdi l-proprjeta' tagħha, partikolarment meta wieħed iqis li l-valur lokatizju tal-fond de quo fuq is-suq miftuħ huwa ferm aktar minn dak stabbilit bl-opera tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Għalhekk, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwestjoni u jirċievu kera xierqa peress li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulata fil-Kap 158, liema kera baqgħet hekk sal-2010 bl-aġġustament irriżorju tal-Att X tal-2009.

12. Għalhekk, il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma

jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

13. Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' rimedji ġudizzjarji xierqa u ordinarji, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inwkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

14. Għalhekk, ir-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante wkoll illi dak li effettivament hija tista' jitlob li tirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. Ir-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

16. Ir-regolamenti tal-kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin.

17. Il-valur lokatizju tal-fond de quo huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet lir-rikorrenti għandha tirċievi. Dan ifisser li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 hum ależivi għall-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

18. Konsegwentement, a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġjaladarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferta, inkluż kumpens kemm pekunjarju u non-pekunjarju sodifaċenti għall-ksur lamentat.

Għaldaqstant, jgħidu għalhekk l-intimat għaliex m'għandiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Zammit fir-rigward tal-fond bin-numru uffiċjali mija u sbatax (117), appartament numru tlieta (3) li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżra, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta msemmija;

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha bin-numru uffiċjali mija

u sbatax (117), appartament numru tlietam (3) li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira, u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni, pekunjarji u mhux pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza ta’ l-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta,liema Liġi ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur mogħti bis-saħħa tal-istess ma jirrifettix il-valur tas-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti *in subizzjoni*.”

Rat ir-Risposta ta’ Vincent Zammit (l-intimat inkwilin) tat-12 ta’ Jannar 2022

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. ”Illi t-talbiet tar-rikorrenta għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-esponent dejjem mexa skont id-diżposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneu ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxut wkoll mir-rikorrenta, qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallas il-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimat ma għandu jsofri l-ebda konsegwenzi ta’ dan u lanqas m’għandu jiġi kkundannat responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimat lanqas ma għandu jinżamm responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawh mill-fond inkwistjoni u konsegwentament jitlef l-unika saqaf fuq rasu;

3. Illi għandu wkoll jingħad, illi l-esponent għamel diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponent igawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenta, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati ebda konsegwenzi, jew jiġi ddikjarat responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġi kkundannat iħallas kumpens;

5. Illi l-esponent qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenta;

6. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimat, fis-sens li l-kera li titħallas minnu hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

7. Illi bla ħsara għall-premess jingħad li l-ilment tar-rikorrenta ma jistax jiġi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex Kapitoli 16 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l- "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) ...";

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenta huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrent huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimat huwa tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-

valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **'Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet '**Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

11. Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenta meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

12. Illi jekk ir-rikorrenta qed tilmenta li qed tiġi preġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Artikoli tal-Kap. 158 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant;

13. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 158 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' ġġarrab l-attriċi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimat Żammit jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

14. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenta fir-rikors promotur;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attriċi għall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimat. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimat ser tgħaddi minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma

għandux jerfa' hu iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimat jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenta ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, **u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenta."**

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (lintimat Avukat) tal-25 ta' Marzu 2022, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Qabel xejn, ir-rikorrenti trid tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta` in kwistjoni, u trid iġġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Ir-rikorrenti ma tistgħax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjeta` u lanqas m'għandu jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;

3. Magħdud ma' dan, din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u ulterjorment fl-2021;

   F'dan il-kuntest jingħad ukoll illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju adekwat u effettiv kien jeżisti meta r-rikorrenti saret sid il-fond in kwistjoni ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXVII tal-2018**;

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

5. Safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaga f'dan l-artikolu

m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Anzi, bl-avvent tal-emendi introdotti bl-**Att XXVII tal-2018,** is-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet ferm, u wieħed ma jridx jinsa li fil-mument li r-rikorrenti saret sid il-fond in kwistjoni, dawn l-emendi kienu diġa` in vigore. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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

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

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

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

12. Stabbilit li l-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

13. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

14. Il-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*"[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

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

16. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta** billi introduca l-**artikolu 12B**;

17. L-**artikolu 12B**, li kien diġa` viġenti meta r-rikorrenti saret sid il-proprjeta` in kwistjoni, jistipula li r-rikorrenti bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandha d-dritt li tippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid tista' wkoll titlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera[4];

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

[4] F'dan is-sens ara ***Maria Pintley vs Avukat tal-Istat et***, deċiż 1/12/21, Appell – 137/20/1.

18. Din il-liġi, kif anke ulterjorment emendata bl-**Att XXIV tal-2021**, teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li mhuwiex impossibbli għar-rikorrenti li terġa tieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandha dritt tippreżenta rikors quddiem il-bord fejn titlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawla;

19. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** imsemmi fir-rikors promotur f'para. 17, dan ukoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtitx l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħha;

20. Dwar l-ilment mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni** msemmi f'para. 12 tar-rikors tar-rikorrenti, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

21. Safejn fir-rikors promotur jissemma l-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini ta' dan l-artikolu. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

> Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru uffiċjali 117 appartament numru 3 li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira.

2. Dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti per via di successione mil-wirt ta' żewġha Alfred Borg li miet fit-2 ta' Lulju 2019 (ara testment datat 12 ta' Ottubru 2012 a' fol 19; dikjarazzjoni causa mortis datata 28 ta Jannar 2020 a' fol 24 u dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali u korrettorja datata 15 ta' Settembru 2020). Dan il-fond kien ġie preċedentement assenjat lil Alfred Borg per via di divisione bl-att tal-4 ta' Lulju 1985 (a' fol 6).

3. B'att datat 8 ta' Settembru 1979 (a' fol 35), ċertu Joseph Farrugia Vassallo ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanju għaż-

żmien li kien għad fadal ta' sbatax -il sena mill-1 ta' April 1965, biċ-ċens temporanju ta' LM60 fis-sena.

4. Vincent Zammit baqa jgħix fil-fond anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fl-1 ta' April 1982. Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-intimat ingħata d-dritt li jokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

5. Il-ħlas ta' kera kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

6. Jirrizulta li, sal-ġurnata li fiha ġiet preżentata din l-azzjoni, l-kera dovuta kif hekk regolata kienet tammonta għal €704 fis-sena (ara premessi 8, affidavit Carmen Borg a' fol 56, xhieda u affidavit Vincent Zammit a' fol 89 u 91 ktieb tal-kera a' fol 134). Jirriżulta li l-kera dejjem ġiet aċċettata bla riżervi salv għas-sena 2021 fejn hemmhekk l-Intimat kien iddepożita l-kera l-Qorti (ibid., ara ċedola ta' depożitu a' fol 38).

7. Dan il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat non-dekontroll a' fol 34).

8. Jirriżulta minn indaġni ta' din il-Qorti li fl-24 ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti ppreżentat rikors numru 951/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fil-21 ta' Novembru 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-tielet talba u ddikjara illi l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement awmenta l-kera pagabbli mill-intimat Vincent Zammit għall-ammont ta' €3,500 fis-sena u ordna lill-istess intimat Vincent Zammit sabiex iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tas-Sentenza u dan bil-modalitá ta' 4 skadenzi fis-sena, ċioè fl-1 ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

9. Jirriżulta li l-Intimat diġa beda jħallas l-ammont ta' kera skont kif iddikjarat mill-istess bord (ara ktieb tal-kera a' fol 135).

<u>Punti ta' Liġi</u>

10. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed tilmenta li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u sussegwentement l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá

tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat. Ir-Rikorrenti għalhekk tilmenta illi l-liġijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tagħha sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

11. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

12. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*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, recognises 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; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

13. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. 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 to say 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).*" (**Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**).

14. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the*

Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

15. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali 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).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

16. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni

emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).

17. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat 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' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016**; ara **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali 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**).

Konsiderazzjonijiet

18. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu u prova li l-kirja in kwistjoni hija verament regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. F'para 10 tan-nota tiegħu, l-Intimat Avukat tal-Istat iddikjara li mhux se jibqa' jinsisti fuq din l-eċċezzjoni limitatament safejn tolqot il-prova tat-titolu.

20. F'para 11 iżda l-Intimat Avukat tal-Istat qed jibqa jinsisti fuq it-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni, jiġifieri l-prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158, fuq ir-raġuni li "*r-rikorrenti fl-affidavit tagħha tgħiilna li lf-ond in kwistjoni kie ġie rekwiżizzjoni sal-2003, u li l-inkwilin preċedenti kien baqa' jirrisjedi fil-fond sa' Ottubru 1978, sakemm is-Segretarju tad-Djar ta' l-post lill-inkwilin preżenti – Vincent Zammit*" u *"Dwar dan, in kontro-eżami l-inkwilin Vincent Zammit meta mistoqsi jekk "fuq dan il-fond kienx hemm xi ċens", huwa wieġeb li ma jidhirlux, u li s-sidien kienu għamlulu ktieb tal-kera. Dan kollu jimmilita lejn xenarju fejn Vincent Zammit kien qiegħed jokkupa l-fond in kwisjtoni bis-saħħa tar-rekwiżizzjoni, u mhux bil-protezzjoni mogħtija ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*" (ara nota para 12 u 13).

21. Il-Qorti tqis li, fin-nuqqas ta' l-iċken prova ta' dan ix-xenarju reklamat minnu, s-sottomissjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat tissarraf biss f'suppożizzjoni/konġettura u għaldaqstant ma tistax treġi. Dan speċjalment

fid-dawl tal-kuntratt tal-konċessjoni nnifsu li ġie preżentat mill-istess Rikorrenti (a' fol 35), fejn hemm kjarament dikjarat li s-sub-titolu ta' dan il-fond ġie konċess lill-Intimat Vincent Zammit bil-mod hemm preskritt. Huwa veru li fix-xhieda tiegħu l-Intimat wieġeb b'dak il-mod. Però fl-affidavit tiegħu (a' fol 91) jiddikjara ċar u tond li "*il-fond kont akkwistajtu bis-saħħa tal-kuntratt quddiem in-Nutar George bonello DuPuis fit-tmienja ta' Settembru tas-sena elf disa ija u sebgħa u disgħin (08/09/1979) b'titolu ta' subutili dominju temporanju għal sbatax -il sena.*"

22. Il-Qorti għalhekk sejra tiddikjara li t-titolu u l-kirja in kwistjoni ġew debitament pruvati u konsegwentement tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

23. Permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat jissolleva wkoll li "*ir-Rikorrenti ma tistgħax tilmenta dwar perjodu qabel ma hija searet sid tal-proprjetá u lanqas m'għandu jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018*".

24. Fir-rigward tal-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni, jiġifieri l-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu,*

inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

25. Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

26. Fil-każ in mertu r-rikorrenti saret sid tal-fond mal-mewt ta' żewġha fit-2 ta' Lulju 2019 (ara dikjarazzjoni causa mortis a' fl 24). Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa ta' żewġha jew il-ġenituri tiegħu, qua l-awturi tagħha, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li, minħabba r-reġim legali, qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Jirriżulta anzi li l-kirja dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi.

27. Il-Qorti sejra għaldaqstant u limitatamnt ai fini ta' kumpens biss, tqis li l-istess għandu jiġi kkalkulat mid-data tal-mewt ta' żewġ ir-rikorrenti, jiġifieri mis-sena 2019.

28. Permezz tat-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat jissolleva wkoll li l-azzjoni għandha tiġi limitata għall-effetti tagħha sa d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Il-Qorti taqbel li l-Kumpens għandu jkopri l-perjodu sal-10 ta' April 2018. Dan peress li, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158, liema rimedju ġia ġie użufruwit mir-Rikorrenti (ara fatti suesposti). Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bis-sostituzzjoni ta' dan l-Att bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021.

29. Kif ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018**, "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*".

30. Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bil-mod appena kkunsidrat.

31. Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat issolleva l-intempestivitá ta' l-ilment tar-rikorrenti għax naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi kif introdotta bl-ement tal-Att XXVII tal-2018. Joħroġ mill-fatti suesposti li dan ir-rimedju ġie fil-fatt użufruwit. Permezz tiegħu ir-Rikorrenti issa qiegħda tipperċepixxi kera fl-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 (ara fatti suesposti).

32. Il-Qorti tara għalhekk li din l-eċċezzjoni, safejn tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, issib fondament iżda biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-10 ta' April 2018 u bis-

sostizzujoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, mid-dati tat-terminazzjoni tal-konċessjonijiet emfitewtiċi sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B, ossia l-10 ta' April 2018.

33. Kif anke osservat drabi oħra min dawn il-Qrati, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (**Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (**Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019**).

34. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-

Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni, safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B, jiġifieri l-10 ta' April 2018, il-quddiem.

35. Konsegwentement, din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018.

36. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu u tqis li, safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

37. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet

kostantament esposti mill-Qrati tagħna, tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv.

38. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti limitatament sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018.

39. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi biex tikkonsidra l-bqija tat-talbiet rimedjali.

40. Permezz tat-tielet, raba' u ħames talba, r-Rikorrenti qed titlob lil Qorti tillikwida kumpens għal ħsara pekunjarja kif ukoll għal ħsara non-pekunjarja mġarrba minnha u tikkundanna lill-intimati iħallsu dak il-kumpens likwidat.

41. Kif ġia ingħad, dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-Sentenza u ċioe' li wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158.

42. <u>Isegwi għalhekk, fl-isfond ta' dak kollu appena kkunsidrat, li l-ebda kumpens ma hu dovut lir-Rikorrenti</u>. Dan peress li hija wirtet il-fond in

kwistjoni fis-sena 2019, jiġifieri wara d-data tal-applikabbilita ta' l-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jiġifieri l-10 ta' April 2018.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' limitatament u ai fini ta' kumpens biss, it-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-10 ta' April 2018.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Vincent Zammit safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-okkuppazzjoni tal-fond bin-numru 117, appartament numru 3, Triq Manoel De Vilhena, Gżira a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena

2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiċħad it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-Rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur