PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **458/2022 AD**

ALBINO ELLUL (MALTESE PASSPORT NUMBER 1277298)
LEONARD ELLUL (KI 732547M)
FRANCIS ELLUL (KI 874848M)
RAYMOND ELLUL (KI 531863M)
MARIO ELLUL (KI 531256M)
LUCREZIA FARRUGIA (KI 132054M)
CARMEN ZERAFA (KI 97255M)
EDWARD ELLUL (KI 482365M) U
JOSEPH ELLUL (KI 693952M)

VS

CROCEFISSO GRIMA (KI 152551M) U
L-AVUKAT TAL-ISTAT
LI ĠIE KJAMAT IN KAWŻA B'DIGRIET TAL-4 TA' NOVEMBRU 2022

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tlettax (13) t'Ottubru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12A, tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħamsa (5) ta' Settembru 2022, ir-rikorrenti **Albino Ellul et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru tlettax (13), Mink, Pjazza Gian Franġisk Abela, Marsa;*

   b. *Illi nofs indiviż tal-fond għadda għand ir-rikorrenti per via di successione mingħand missierhom Carmelo Ellul li miet fis-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elf u disa' mija, sebgħa u disgħin (1997), u fejn il-wirt tiegħu iddevolva fuq ir-rikorrenti, hekk kif jidher mill-causa mortis ta' Carmelo Ellul, hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument A1'** u kif korretta permezz tal-korrezzjoni insinwata hawn anessa u mmarkata **'Dokument A2'**;*

   c. *Illl, in-nofs indiviż rimanenti tal-istess fond għadda per via di successione mingħand ommhom Veneranda Ellul, li mietet fit-tieni (2) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) u fejn il-wirt tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti, hekk kif jidher mill-causa mortis, hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument B'**;*

   d. *Illi, permezz tat-testment unica charta, datat fil-ħdax (11) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u sebgħin (1970), fl-atti tan-Nutar Dottor John*

Tabone Adami, l-konjuġi Ellul trasferixxew u nnominaw b'eredi universali propjetarji u padruni tal-ġid kollu tagħhom lil uliedhom, hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala ***'Dokument C'****;*

e. *Illi, b'kuntratt tat-tieni (2) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u erbgħin (1975), fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, l-antekawza tar-rikorrenti ossia Carmelo Ellul, xtara u akkwista l-utili dominju perpetwu u benefikati tat-terran u dar sovraposta għalih u dan kif jidher mill-kuntratt hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument D'****;*

f. *Illi, b'kuntratt tal-ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u ħamsa u tmenin (1985), fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, l-antekawza tar-rikorrenti Carmelo Ellul, ikkonċeda u trasferixxa b'titolu ta' sub-enfiteusi temporanja għaż-żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att il-fond lill-antekawża tal-konvenut, hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument E'****;*

g. *Illi, din il-konċessjoni sub-emfitwetika temporanja kienet solament għal-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena u kellha tiġi terminata fil-ħamsa (5) ta' Marzu tas-sena elfejn u sitta, madanakollu, fi tmiem din l-konċessjoni sub-emfitwetika temporanja l-konvenut kellu l-jedd jibqa jokkupa dan il-fond b'kera mingħand ir-rikorrenti u għalhekk si tratta ta' impożizzjoni kontra l-volontà ta' sid;*

h. *Illi, prezentament l-inkwilin qiegħed jħallas l-kera ta' ħames mija u sittin Ewro (€560) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u ċertament din il-kirja hi irriżorja hekk kif ma tirriflettixx il-prezz reali tal-kera fuq is-suq miftuħ;*

i. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII tal-1979, il-konvenut Crocefisso Grima ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlin, bl-unika awment possibbli fil-kera jkun skond ir-rata tal-inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

j. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta` tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, Dokument E surreferit;*

k. *Illi l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat kif jirriżulta permezz taċ-ċertifikat hawn anness u mmakat* ***'Dokument F'****;*

l. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interesss generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid;*

m. *Illi inoltre, li kieku ma kienx għall-Att XXIII tal-1979, l-konvenut kien ser ikollu jirrilaxxa l-fond u jirritornah lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja de quo;*

n. *Illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-konvenut Crocefisso Grima liema protezzjoni huwa kkwalifika għaliha sempliċement għax kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' sub enfitewsi* ***temporanju****;*

o. *Illi r-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-*

istess fond, dak iz-zmien u iktar u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera ta' ħames mija u sittin Ewro (€560) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, liema kera kif awmentata bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamenali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi dawn jiċievu kera ġusta fis-suq;

p. Illi r-rikorrenti sa llum għadhom qatt ma rċievew din il-kera ġusta fis-suq;

q. Illi l-Att XXIII tal-1979 ipprivat lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li huwa ha ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta` kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjigha u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilin;

r. Illi għal dawn l-għexieren ta' snin ir-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq tal-lum, minħabba li dak li effetivament huma setgħu jirċievu kien dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

s. Illi dan kollu diġa ġie determinat fil-kawzi ***'Amato Gauci vs Malta',*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'*** *kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

t. Illi gialadarba r-rikorrenti soffrew minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***Beyeler vs Italy*** *(Rikors nru. 33202/96) u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita`, kif ġie deċiż inter alia f'****Almeida Gerreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet*

fundamentali tas-sidien qua rikorrenti ġew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

u. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta` fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland'** nru. 35014/97, 160-161, ECHR 2006-VIII, '**Bitto and Others vs Slovakia'** nru. 30255/09, 101, 28 ta' Jannar 2014 u '**R&L, s.r.o and Others')** u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

v. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma soffrew għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwillini u dawk tas-sidien;*

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

i. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet vigenti ossia l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tar-rikorrenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Crocefisso Grima (KI 152551M) u qabilha lill-antekawża tal-konvenut għall-fond tlettax (13) 'Mink', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa b'tali mod li ġie reż impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond tlettax (13) 'Mink', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond propjeta` tagħhom, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni sub-emfitewtika temporanja, Dokument E fil-proċess;*

ii. *Konsegwentement, **Tiddikjara u tiddeciedi** illi bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond tlettax (13) 'Mink', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa, proprjeta` tar-rikorrenti, mill-konvenut Crocefisso Grima, mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew u għadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni ġew u għadhom qiegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru tlettax (13) 'Mink', Pjazza Gian Frangisk Abela, Marsa bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

iii. *Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti tul dawn l-għexieren tas-snin ma kreawx bilanċ ġust 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-Liġi;*

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

v. ***Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istes kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbatax (14) ta' Settembru 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa,erbgħa (4) ta' Novembru 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi

ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata tlettax (13) t'Ottubru 2022, l-intimat **Crocefisso Grima** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, isem waħda mir-rikorrenti huwa miġjub bħala 'Lucrezia Farrugia' fl-okkju tar-rikors, u bħala 'Lucrezia Ellul' fl-intestatura tal-att promotur;*

   b. *Illi preliminarjament ukoll, din il-kawża kif proposta hija irritwali u inammissibbli billi lmenti ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali ma jistgħux isiru fil-konfront tal-eċċipjenti, iżda kontra l-Istat, u f'dan il-każ l-eċċipjenti jinsab imħarrek waħdu;*

   c. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti jridu jġibu l-prova li huma tassew il-werrieta ta' Carmelo Ellul u ta' martu Veneranda Ellul, u fin-nuqqas ta' dik il-prova, it-talbiet tagħhom għandhom jitqiesu mhux ippruvati;*

   d. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, il-pretensjoni tar-rikorrenti li r-relazzjoni lokatizja mal-eċċipjenti ġiet imposta fuqhom hija infondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi meta saret il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja, l-Att XXIII tal-1979 kien diġa' fis-seħħ;*

   e. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti kellhom, sa mis-sena elfejn u tmintax (2018) rimedju ordinarju għad-disposizzjoni tagħhom sabiex jitolbu l-awment tal-kera bis-saħħa tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;*

   f. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-liġi li bis-saħħa tagħha l-eċċipjenti qed jokkupa l-proprjeta' mertu tal-kawża saret fl-interess pubbliku u kwindi datum sed non concessum li l-interferenza fil-jeddijiet*

tar-rikorrenti qed toħloq xi piż sproporzjonat fuqhom, kwalsiasi rimedju li talvolta jista' jingħata għandu jkun limitat għar-reintegrazzjoni tal-bilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi soċjali li l-liġi de quo agitur tipproteġi;

g. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti dejjem okkupa l-proprjeta' meritu ta' din il-proċedura bis-saħħa ta' liġi, u kwindi huwa ma jistax jitqies responsabbli għal kwalsiasi vjolazzjoni li talvolta setgħet iġġarrab ir-rikorrenti, billi qui iure utitur neminem laedit;*

h. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti li huwa ġuvni u pensjonant u jgħix b'mezzi limitati, għex dejjem fil-proprjeta' in kwestjoni billi l-liġi kienet tagħtih dak il-jedd u għalhekk kellu u għandu aspettattiva leġittima fit-tkomplija ta' l-okkupazzjoni tiegħu dwar l-istess proprjeta';*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

6. Waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti talbu sabiex, ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, issir korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li kull fejn Lucrezia hija indikata bil-kunjom *Ellul* tiġi indikata bil-kunjom *Farrugia*. Il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-korrezzjoni kif mitluba;

7. Waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 961 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, talbu l-kjamata in kawża tal-Avukat tal-Istat. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimat, din il-Qorti laqgħet it-talba, u ordnat in-notifika tal-kjamat in kawża bir-rikors promotur u bir-risposta tal-intimat Grima b'għoxrin ġurnata żmien għar-risposta;

8. B'risposta datata wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jressqu prova sodisfaċjenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Apparti minn hekk, iridu juru wkoll li din il-kirja hija tassew imħarsa bl-operazzjoni tal-***artikoli 12(2)** *u/jew* **12A tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** *(Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);*

b. *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 mressqa mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

c. *Illi safejn l-azzjoni 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;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi 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** *u* **12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta***, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-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. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** *u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

e. *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;*

f. *Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dan, l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

g. *Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-* ***Ewwel Artikolu 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 proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

h. *L-artikoli* ***tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *taħt skrutinju huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' kiri, 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 dawn l-artikoli ma jistgħux jiġu klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

i. *Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, irid jittieħed in kunsiderazzjoni 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. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument biss 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;*

j. *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 <u>tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet</u>. 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."[1];*

k. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

9. Waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in diżamina b'intervalli ta' ħames snin, mill-perjodu tal-5 ta' Marzu 2006 sal-31 ta' Diċembru 2021. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

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

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta’ Frar 2023, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-dsatax (19) t’April 2023.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ta’ **<u>Albino Ellul et</u>** datat ħamsa (5) ta’ Settembru 2022 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ Carmelo Ellul (**Dok A1** a fol 8 *et seq* tal-proċess); (b) korrezzjoni tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ Carmelo Ellul (**Dok A2** a fol 11 *et seq* tal-proċess); (c) dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ Veneranda Ellul (**Dok B** a fol 15 *et seq* tal-proċess); (d) testment *unica charta* (**Dok Ċ** a fol 19 *et seq* tal-proċess); (e) kuntratt tat-tnejn (2) ta’ Mejju 1975 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (**Dok D** a fol 28 *et seq* tal-proċess); (f) kuntratt tal-ħamsa (5) ta’ Marzu 1985 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (**Dok E** a fol 33 *et seq* tal-proċess); (g) ċertifikat ta’ non-dekontroll, maħruġ mill-Aġenzija Identita’ Malta (**Dok F** a fol 37 tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **<u>Crocefisso Grima</u>** datata tlettax (13) t’Ottubru 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minnha stess waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta’ Novembru 2022, illi permezz tiegħu ġie kkoreġut ir-rikors promotur fis-sens illi kull fejn Lucrezia kienet indikata bil-kunjom *Ellul*, ġiet ndikata bil-kunjom *Farrugia*;

14. Rat id-digriet mogħti minnha stess waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta’ Novembru 2022, illi permezz tiegħu ġie kjamat in kawża l-Avukat tal-Istat;

15. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **<u>Avukat tal-Istat</u>** datata wieħed u għoxrin (21) ta’ Novembru 2022;

16. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tlettax (13) ta’ Jannar 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit

Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in diżamina b'intervalli ta' ħames snin, mill-perjodu tal-ħamsa (5) ta' Marzu 2006 sal-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru 2021;

17. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Edward Ellul**, a fol 55-56 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu a fol 57 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota tal-intimat Crocefisso Grima, illi permezz tagħha huwa esebixxa (a) vera kopja tal-aħħar ktieb tal-kera, kumplessivament immarkat **Dok CG1** (a fol 71 *et seq* tal-proċess); u (b) ittra mibgħuta min-Nutar Ritienne Bugeja Fenech lil Veneranda Ellul fiż-żmen meta waslet biex tiskadi l-enfitewsi temporanja, immarkata **Dok CG2** (a fol 82 tal-proċess);

19. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 84 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Frar 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-dsatax (19) t'April 2023;

20. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tnax (12) ta' Ġunju 2023, a fol 105 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Crocefisso Grima, datata sebgħa (7) ta' Lulju 2023, a fol 120 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, datata tnax (12) ta' Settembru 2023;

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

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti</u>

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti jridu jressqu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq l-fond in kwestjoni;

26. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti ili huwa *"jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma llum is-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawża"* u għalhekk *"m'huwiex jinsisti aktar fuq din il-parti tal-eċċezzjoni tiegħu"*[2];

27. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

B. <u>Prova illi l-kirja hija tassew imħarsa bl-operazzjoni tal-Artikoli 12(2) jew 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

28. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu illi r-rikorrenti kellhom iġibu prova illi l-kirja mertu tal-kawża hija mħarsa bl-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) u/jew l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre, imbagħad, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi r-rikorrenti kellhom jindikaw eżattament jekk humiex qed jilmentaw mill-Artikolu 12(2) jew mill-Artikolu 12A, stante illi l-Artikolu 12A jeskludi l-possibilta' li protezzjoni tkun mogħtija kemm taħt l-Artikolu 12(2) u kif ukoll l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. L-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jirreferi għal sitwazzjoni fejn *"dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja – (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, jew (b) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data"*;

---
[2] Vide para 7 f'paġna 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat

30. L-Artikolu 12A tal-Kap 158 imbagħad jistabbilixxi illi l-Artikolu 12A għandu japplika jekk l-enfitewsi jew subenfitewsi temporanja tkun waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha ma jkunux regolati, *inter alia*, bl-Artikolu 12(2)(b) appena ċitat;

31. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti esebixxew in atti l-kuntratt ta' konċessjoni subenfitewtika temporanja pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat ħamsa (5) ta' Marzu 1985[3]. Fih ġie mniżżel illi l-konċessjoni subenfitewtika kienet qed tingħata lil Giovanna Grima għal wieħed u għoxrin (21) sena mill-ħamsa (5) ta' Marzu 1985;

32. Huwa evidenti illi l-każ odjern jinkwadra ruħu fiċ-ċirkostanzi kontemplati mill-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux tal-Artikolu 12A;

33. Finalment, din il-Qorti qieset illi l-Avukat tal-Istat ma jidhirx illi kellu xi jxekklu milli jressaq il-provi, ir-risposta u s-sottomissjonijiet tiegħu għat-talbiet rikorrenti b'mod ċar u dettaljat, irrispettivament mill-fatt illi r-rikorrenti jagħmlu referenza kemm għall-Artikolu 12(2) kif ukoll għall-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rikors promotur u t-talbiet tagħhom;

34. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra <u>**tiċħad**</u> l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, iżda, madanakollu, qiegħda għall-fini ta' kjarezza tagħmilha ċara illi hija sejra tikkonsidra l-ilmenti rikorrenti <u>biss</u> f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

35. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 12, b'mod partikolari l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

[3] Vide **Dok E** a fol 33 *et seq* tal-proċess

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

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

[...]

36. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet rikorrenti billi jissolleva żewġ eċċezzjonijiet:

a. Illi l-Artikolu 37 mhux applikabbli għal dan il-każ, stante li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa 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' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja *(para 3 tar-risposta tiegħu)*;

b. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss għal teħid forzuż tal-proprjeta', u sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' *(para 4 tar-risposta tiegħu)*;

37. F'dak illi jirrigwarda l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat dwar l-Artikolu 37, l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, jgħid:

> *(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' –*
>
> *[...]*
>
> *(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;*

38. Dwar eċċezzjoni simili, ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et***[4]:

> *50. Kuntrarjament għall-interpretazzjoni li l-Avukat Ġenerali qed jagħti lil dan is-subinċiż, u senjatament lill-paragrafu (f), il-Qorti tosserva li din id-dispożizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjeta' ta' terzi mingħajr kumpens, iżda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-teħid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taħt, per eżempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni għal liċenzja u fl-ipotesijiet l-oħra previsti fil-paragrafu imsemmi.*

39. Fil-każ odjern, huwa evidenti illi t-teħid tal-pussess tal-fond wara l-iskadenza tal-perjodu ta' konċessjoni subenfitewtika ma kienx konsegwenza ta' obbligu volontarjament assunt mir-rikorrenti. Wara li

---

[4] Rikors Nru 68/2010, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016. Ara wkoll Rik Ġur 109/2019, ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 4 ta' Lulju 2022 (in ġudikat)

skadiet il-konċessjoni subenfitewtika, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla għajr illi jirrikonoxxu lill-familja tal-intimat Grima bħala inkwilini, irrispettivament minn jekk xtaqux jerġgħu jieħdu l-pussess tal-fond jew le, Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi l-Artikolu 37(2)(f) isib applikazzjoni għall-każ odjern;

40. Inoltre, imbagħad, f'dak illi jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-Artiklu 37, u cioe dik dwar teħid forzuż tal-proprjeta', din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għal dak illi ngħad dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[5]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha

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

mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

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

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija*

tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

41. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[6]:

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

"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs***

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

__Mikelina Said et__, u Q. Kost. 83/17, __Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et__, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15, __Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et__, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"

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

42. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimat Grima bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti. Hekk kif tirrileva din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[7]**,** *"ir-rikorrent ġie assoġġettat għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjeta' de quo ittieħed a favur l-inkwilini b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq."* Difatti, meta l-konċessjoni subenfitewtika spiċċat fis-sena 2006, ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom fit-titolu kienu kostretti jibqgħu jikru l-fond lill-intimat Grima, b'kirja illi kienet dettata mil-liġi;

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

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

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

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

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

45. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[8]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must*

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

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

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

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

    (b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

47. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[9] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by*

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

> *enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness*

> *(ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed fl-interess ġenerali, stante illi kien maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

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

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

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the*

> *burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[10]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[11] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

---

[10] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[11] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[12] illi:

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

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

51. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three*

[12] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[13] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

52. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn meta akkwistaw il-fond mertu tal-kawża, huma ma kellhom l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji. Lanqas kellhom kontroll fuq il-fond proprjeta' tagħhom il-predeċessuri tagħhom fit-titolu. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

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

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha*

li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

54. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[14], fejn ġie ritenut illi:

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

55. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[15]:

---

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

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

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

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

56. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Infatti, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giovanna Bartoli et vs Carmelo Calleja et***[16]

> *Ma hemmx dubju li matul iż-żmien anke l-leġislatur intebaħ li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt, l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 id-disposizzjonijiet ta' l-Art 12 m'għadhomx aktar japplikaw għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap 16, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Cio' nonostante, xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-bilanċ proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament għas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni preċedenti, baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment, iżda anke kull meta.*

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

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

konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

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

E. L-Introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

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

60. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[17]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv,

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

stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

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

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

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

tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

61. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[18], fejn ġie dikjarat:

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

62. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħataw rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, jew illi jitolbu r-ripresa tal-fond. Dan tramite proċeduri intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

63. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe l-perjodu bejn meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika fis-sena 2006, u l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mis-sena 2006. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi għall-każ odjern minn Awwissu 2018 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

---

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

64. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[19], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

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

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

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

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

għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

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

66. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (flimkien mal-antekawża tagħhom) sa minn meta huma u l-antekawża tagħhom kienu kostretti u sfurzati jirrikonoxxu lill-intimat Grima bħala inkwilin fil-proprjeta' tagħhom saħansitra anke wara illi skadiet il-konċessjoni subenfitewtika, illum il-ġurnata għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

67. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti sejra <u>tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti minn Awwissu 2018 'il quddiem</u>, u konsegwentement <u>issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti</u>

mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sal-2018**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

68. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

69. Dwar il-**perjodu ta' żmien** illi għalih sejjer jingħata kumpens, din il-Qorti tikkonsidra illi mill-atti jirriżulta li:

    a. Il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, u cioe Carmelo Ellul, illi ġie nieqes fis-sitta (6) ta' Diċembru 1997, u lil Veneranda Ellul, illi ġiet nieqsa fit-tnejn ta' Settembru 2020;

    b. Mal-mewt ta' Carmelo Ellul, nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża għadda fuq uliedu r-rikorrenti, iżda martu Veneranda Ellull baqgħet tgawdi dritt t'użufrutt fuq dan in-nofs indiviż. Dan fit-termini tat-testment pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami nhar il-11 ta' Diċembru 1970[20];

    c. Il-konċessjoni subenfitewtika temporanja skadiet fis-sena 2006[21]. F'dan il-punt, in-nuda proprjeta' fuq nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża kien jappartjeni lir-rikorrenti in solidum bejniethom, filwaqt illi ommhom kellha d-dritt t'użufrutt fuq l-istess sehem. L-omm kienet ukoll proprjetarja tar-rimanenti nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża;

[20] Vide **Dok A1** anness mar-rikors promotur, a fol 8 *et seq* tal-proċess
[21] Vide **Dok E** anness mar-rikors promotur, a fol 33 *et seq* tal-proċess

d. Omm ir-rikorrenti mietet nhar it-tnejn (2) ta' Settembru 2020, u skont żewġ testmenti, wieħed pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone Adami nhar il-ħdax (11) ta' Diċembru 1970, u l-ieħor pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2000, hija nnominat lil uliedha r-rikorrenti eredi unviersali tagħha, fi kwoti ndaqs bejniethom[22];

70. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[23], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[24], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[25], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[26]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[27] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[28], ir-rikorrenti huma entitolati għal kumpens fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha, saħansitra anke għall-perjodu fejn il-kirja fuq nofs indiviż (1/2) tal-fond kienet dritt ta' ommhom Veneranda Ellul *qua* użufruttwarja, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wirtu r-rikorrenti f'din il-kawża), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra takkorda kumpens fuq il-fond fl-intier tiegħu bejn is-sena 2006 u s-sena 2018;

71. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[29], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 2006 u s-sena 2018 kien kif isegwi:

[22] Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 15 *et seq* tal-proċess
[23] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[24] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[25] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[26] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[27] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[28] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[29] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 84 *et seq* tal-proċess

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2006	2010	€6,114
2011	2015	€6,160
2016	2020	€7,653
2021	--	€9,600
	TOTAL	**€ 109,235**

72. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[30], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba***

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

*vs **Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

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

74. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi kienet qed titħallas wara illi skadiet il-konċessjoni enfitewtika, l-intimat Grima jesebixxi in atti numru ta' irċevuti tal-kera, liema irċevuti, iżda, jkopru biss minn Settembru 2010 'il quddiem[31]. Madanakollu, il-Qorti rat illi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti ġibdu linja dritta u kkalkolaw il-kera minnhom perċepita għall-perjodu bejn is-sena 2006 u s-sena 2021 fl-ammont ta' ħames mija u sittin Ewro (€560) fis-sena. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-kera perċepita għall-perjodu bejn is-sena 2006 u s-sena 2018 fl-ammont globali ta' **<u>€ 7,280</u>**;

---

[31] A fol 71 *et seq* tal-proċess

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

76. F’dak illi jirrigwarda l-***quantum*** tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[32]:

---

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

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[33] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[34], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti*

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

għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

77. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bejn is-sena 2006 u l-2018 kien fl-ammont ta' **€ 7,280**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€109,235**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€109,235 – **30% għall-interess ġenerali** = €76,464.50
€76,464.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €61,171.60
€61,171.60 – **€7,280 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€53,891.60**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€53,891.60)**.

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

78. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara

illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

79. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif isostni tajjeb l-intimat Grima, huwa ma jaħtix għall-fatt illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat. Dan fit-termini wkoll ta' dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[35]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

D. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

80. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż

[35] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

81. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax il-fatt illi l-Perit Tekniku ġie mitlub jagħti stima tal-valur lokatizju tal-post għall-perjodu bejn is-sena 2018 u s-sena 2021, bil-konsegwenza illi l-Perit Tekniku għamel eżerċizzju illi effettivament kien irrelevanti għall-każ odjern;

82. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba tar-rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tar-rikorrenti, ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Crocefisso Grima għall-fond mertu tal-kawża, b'tali mod li ġie reż impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond, **limitatament sal-promulgazzjoni fil-liġi tal-Att XXVII tal-2018**;

ii. **Tilqa' *in parte* t-tieni talba tar-rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond mertu tal-kawża, proprjeta' tar-rikorrenti, mill-konvenut, mingħajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew din l-okkupazzjoni, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea, u dan **<u>limitatament sal-promulgazzjoni fil-liġi tal-Att XXVII tal-2018</u>**;

iii. **<u>Tilqa’ t-tielet talba tar-rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tas-suespost;

iv. **<u>Tilqa’ r-raba’ talba tar-rikorrenti</u>**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ **tlieta u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u disgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€53,891.60)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **elfejn Ewro (€2,000)**;

v. **<u>Tilqa’ l-ħames talba tar-rikorrenti</u>**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

vi. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Grima in kwantu mhux kompatibbli ma’ din is-sentenza.

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur