QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 15 ta' Novembru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 221/2021 AF

Rhona mart il-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro

u

Karin mart in-Nutar Gerard Spiteri Maempel

vs

Awtorità tad-Djar

Avukat tal-Istat

Emmanuela Meli

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Rhona Samut-Tagliaferro u Karin Spiteri Maempel, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **3, Triq Salvu Psaila, Birkirkara**, li huma akkwistaw *per via di successione* mill-eredità tal-mejta genituri taghhom il-Prim'Imhallef Emeritus Hugh Harding u Marian Harding, li mietu rispettivament fit-13 ta' Awwissu 2014 u 12 ta' Awwissu 2014 rispettivament, skond "Dokument A" u "Dokument B" hawn annessi.

Il-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment tas-17 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C" u skond ta' certifikati ta' testmenti tal-konjugi Harding "Dokumenti D,E, F u G".

Skond l-Artikolu (6) tat-testment fuq precitat, l-atturi gew imhollija lilhom b'titolu ta' prelegat l-fond 3, Salvu Psaila Street, Birkirkara li ghandu bieb ta' garaxx bla numru fi Triq St. Mary, Birkirkara u dan bl-ezenzjoni li jikkonferixxu fil-massa ereditarja u li jimputaw ghal sehemhom dan il-prelegat fid-divizjoni tal-assi ereditarji.

B'dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Jessica Said l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan kond "Dokument H u I" hawn anness.

Il-fond gie rekwizizzjonat fid-29 ta' Marzu 1962 u ggib in-numru ta' rekwizizzjoni 20649 u gie debitament derekwizizzjonat fl-20 ta' Awwissu 2007 skond "Dokument J" hawn anness.

Il-fond imsemmi kien gie moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja tas-26 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument K" ghal 17-il sena dekorribbli mill-1 ta' Ottubru 1976, lil Moses Meli, missier l-intimata odjerna Emmanuela Meli, versu cens annwu u temporanju ta' Lm40.00c, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Dan ic-cens annwu u temporanju skada fit-30 ta' Settembru 1993 imma peress li l-enfitewti kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

Ghalhekk mill-1 ta' Ottubru 1993, l-imsemmija Meli baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bil-kera ta' €77.37c7 fis-sena ai termini, u rega ghola ghal €259.18c fl-1 ta' Ottubru 2008 ai termini tal-Att X tal-2009, u llum ghandu kera ta' €305.72c fis-sena wkoll ai termini tal-Att X tal-2009, u jerga' jizdied fl-1 ta' Jannar 2022.

Bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u bl-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, l-intimati Meli, gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà tieghu wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument B'* surreferit.

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li kien gie rekwizizzjonat.

L-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

L-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-

ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens **temporanju**.

L-Att XXIII tal-1979 u l-ordni ta' rekwizizzjoni in kwistjoni ivvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

Ir-rikorrenti sal-lum ghadhom qatt ma rcievew din il-kera gusta fis-suq.

L-Att XXIII tal-1979 u l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq msemmija ipprivaw lir-rikorrenti, mill-proprjetà taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilini.

Ir-rikorrenti ma kellhox rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huwa seta jircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

Gialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità 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' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-reġolamenti ta’ kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta’ tagħhom stante illi l-kirja sfurżata 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’*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma sofrew minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif wkoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, senjatament dawk introdotti bl-Att XXIII tal-1979, b’mod partikolari l-Artikolu 12(2) u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, u minhabba l-artikolu 12B tal-istess Kap. 58 tal-Ligijiet ta’ Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u minhabba l-Ordni ta’ Rekwizizzjoni 20649, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u li l-effetti ta’ tali Ordni ta’ Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 3, Triq Salvu Psaila, Birkirkara, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Emmanuela Meli (K.I. 26957M) tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u b’hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju

jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, permezz ta' liema ġie eċċepit illi:

Qabel xejn, kull ilment tar-rikorrenti sa fejn ghandu x'jaqsam mal-hrug u maz-zamma ta' xi ordni ta' rekwizizzjoni ma jistax jigi mressaq kontra l-Avukat tal-Istat u dan ghaliex hija l-Awtorità tad-Djar, li skond l-Artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar (Kap. 261 tal-Ligijiet ta' Malta) li assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar.

Bla hsara ghas-suespost, f'kaz li jirrizulta li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti saru sidien tal-fond in mertu wara l-hrug tal-ordni ta' rekwizizzjoni bin-numru 20649, allura jsegwi li r-rekwizizzjoni in mertu ma kienitx imposta fuq il-genituri tar-rikorrenti, ghaliex kienu dawn tal-ahhar li volontarjament u konxjament ghazlu li jakkwistaw l-fond li kien suggett ghal rekwizizzjoni. Jehtieg

ghalhekk li jigi ccarat kif l-ishma ta' 2/3 u 1/3 gew akkwistati minn missier u omm ir-rikorrenti rispettivament.

Kull ilment kostituzjonali u konvenzjonali li gie marbut mat-thaddim tal-artikolu 12(2)(b)(i), 12A u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz legalment insostenibbli. Dan qieghed jinghad ghaliex wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fit-30 ta' Settembru 1993, il-fond in mertu kien ghadu milqut bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni Nru. 20649 u b'hekk l-intimata u/jew l-atturi fit-titolu taghha baqghu jokkupaw il-fond in mertu bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni u mhux bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158. Jigi b'hekk li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz partikolari, d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 qatt ma skattaw u ghalhekk ma jista' qatt jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti abbazi t-thaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

In segwitu tal-premess, mal-hrug tad-derekwizizzjoni fl-20 ta' Awwissu 2007, l-initmata u/jew l-awturi fit-titolu taghha ma baqghux igawdu protezzjoni bil-ligi u b'hekk l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu liberi li ma jgeddux il-kirja tar-rikorrenti. Jekk l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ghazlu li jkomplu jikru l-fond lir-rikorrenti, din il-kirja bhala wahda li saret wara l-1 ta' Gunju 1995 ma tistax titqies li hija wahda protetta.

Peress illi d-disposizzijonijiet tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qatt ma applikaw ghar-relazzjoni guridika li jista' jkun hemm bejn ir-rikorrenti u l-intimata Meli, isegwi li r-rikorrenti ma jgawdu l-ebda interess guridiku sabiex jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kaptiolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Jigi b'hekk l-ewwel u t-tieni talbiet sa fejn jirrigwardaw it-thaddim tal-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistghux jigu milqugha.

In segwitu ta' dak premess, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet lanqas ma ghandhom jigu milqugha fil-konfront tal-esponent Avukat tal-Istat.

Bla hsara ghal dak sueccepit, f'kaz li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-sahha tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-Qorti m'ghandhiex tghaddi biex tiddikjara li l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif imharsa taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Mal-migja tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, is-sidien mhux biss inghataw il-jedd li jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jollu protezzjoni mill-Istat, izda wkoll inghataw il-fakultà li jitobu bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluz awment xieraq fil-quantum tal-kirja. Kemm hu hekk li bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti jistghu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-2% fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. F'dan il-kuntest il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri vs. l-Avukat Generali et (deciza 06/10/20) digà stabbiliet li: "*id-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joholqu mekkanizmu li jippermetti lis-sid li jdahhal kera xierqa, meqjusa wkoll il-htigijiet u l-ghanijiet socjali*."

In segwitu ta' dak eccepit fil-paragrafu precedenti u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-sahha tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018. Mal-migja tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma ghandux ikun imputabbli fuq l-Istat.

F'kull kaz ma ghandux jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghall-perjodu li matulu r-rikorrenti ma kellhomx jedd ghat-tgawdija tal-fond in mertu u cioè ghal qabel Awwissu tas-sena 2014.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk tirrizulta l-htiega.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

L-atturi qed jattakkaw il-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni per se imma mhux qed jattakkaw il-ligi ossia il-Kap 125 li tahtha harget dik l-Ordni – intant ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug ta' tali Ordni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda. Referenza ampja issir ghas-sentenza moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti, fit-30 ta' Marzu 2021 fil-kawza fl-ismijiet ***Mary Azzopardi pro et noe et v Awtorità tad-Djar et (Rik 207/1)***. Dik is-sentenza sostniet li:

> ***"32.*** *Il-Qorti ma tistax tara kif tista' tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl, li qed jitolbu* ***biss*** *dikarazzjoni b'konsegwenza tal-Ordni imsemmija. Din l-Ordni ma tistax tittieħed in vacuo, mingħajr referenza għal-liġi li welditha. Din l-ordni hija frott l-istess liġi li tippermettiha. Din il-liġi ma hiex qed tkun attakkata f'din il-kawża, bħala anti-kostituzzjonali, fis-sens li tikser id-drittijiet tal-bniedem. Di fatti, meta jkunu attakkati l-konversjoni ta' ċnus għall-kirjiet taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew kirjiet ta' qabel il-15 ta' Ġunju 1995 li huma regolati mill-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, dejjem jiġu attakkati dawk l-artikoli speċifiċi tal-liġijiet inkwistjoni li jippermettu dawn ix-xorta ta' kirjiet. Dawn tal-aħħar huma biss l-effett tal-ewwel, bħal ma l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni hija l-effett tal-artikoli rilevanti tal-Kap 125 tal-liġijiet ta' Malta fost oħrajn dawk imsemmija aktar 'l fuq.*
>
> ***33.*** *Il-Qorti qrat sewwa r-rikors tar-rikorrenti u mkien ma sabet, imqar għal darba waħda, referenza għall-validita' o meno tal-artikoli imsemmija tal-Kap 125 tal-liġijiet ta'*

Malta. Il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha għal dan il-fatt, bħallikieku qiesu ma kien xejn, anke jekk il-materja hija waħda ta' natura Kostituzzjonali. Għalkemm huwa minnu, li f'Kawżi ta' din ix-xorta l-Qrati juru flessibilita' u ma jinsistux għar-riġidita' żejda u bla bżonn, dan ma jfissirx li xorta għandhom jagħlqu għajnejhom meta l-kuxjenza legali tkun qed tiddettalhom mod ieħor."

Qabel xejn l-atturi iridu jipprovaw it-titolu taghhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza u f'kaz li l-atturi akkwistaw il-fond b'titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu il-fond ghall-anqas sakemm l-istess fond gie akkwistat minnhom b'wirt.

Id-drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la *inter vivos* u la *causa mortis* ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma *extra commercium* u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti *inter vivos* jew *causa mortis*, peress li tali drittijiet mhumiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu.

Fil-kaz li l-atturi akkwistaw b'titolu oneruz, u *inter vivos*, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; u fil-kaz li wirtu il-fond ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorità tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**.

Jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda *locus standi* f'din il-kawza u ghalhekk ir-rikors huwa null.

Ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ttiehdet meta hargu l-ordnijiet.

Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-proprjetà basta jkun hemm proporzjonalità bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas.

Tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta' rekwizizzjoni cioè fid-29 ta' Marzu 1962 – xejn inqas minn 59 sena wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni.

Iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verità anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b'mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi; fil-fatt ta' rilevanza huwa il-fatt li is-sidien kienu qed jaccettaw u jircievu il-kumpens minn ghand Emanuela Meli.

Inoltre l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tnehhiet fl-20 ta' Awwissu 2007 u ghalhekk minn dakinhar il-quddiem zgur li ma seta' kien hemm ebda lezjoni kif qed jigi allegat mill-atturi.

L-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-hames talba ihalltu kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mill-ligi – l-atturi ma messhom qatt halltu wahda mal-ohra. Huma kien messhom ghazlu triq wahda. Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalità bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens li jkun qed jithallas, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali.

Intant il-Gvern illegisla biex wettaq emendi fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex sidien ikunu jistghu jghollu il-kera tal-postijiet mikrija minnhom. Legislazzjoni simili qedghda fi stadju avvanzat ta' abbozz anke fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-risposta tal-intimata Emmanuela Meli, li permezz taghha ġie eċċepit illi:

L-atturi ghandhom jippruvaw li huma wahedhom il-proprjetarji tal-fond 3, Triq Salvu Psaila, Birkirkara.

L-esponenti tikkontesta l-insistenza tas-sidien li gew lezi d-drittijiet fundamentali taghhom.

L-atturi intavolaw kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 82/2021 MV) fl-ismijiet Rhona Samut-Tagliaferro u Karin Spiteri Maempel vs Emmanuela Meli et ai termini tal-Artikolu 12B(1) et seq. tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fejn qed jitolbu li l-kera tal-fond mertu ta' dina l-kawza tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frnak fis-suq tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021. Dana l-mekkanizmu jincidi sewwa fuq it-talbiet li qeghdin javvanzaw l-atturi f'dina l-kawza, fis-sens li jkompli jsahhah id-difiza tal-esponenti li ma kienx hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi.

Zgur li ma hemmx lok ta' dikjarazzjoni ta' dina l-Qorti fejn jigi terminat it-titolu ta' lokazzjoni li hija tgawdi fuq il-fond mertu ta' dina l-kawza.

It-talba ta' hlas ta' kumpens ma setghet tigi qatt diretta kontra l-esponenti li qeghdha tgawdi l-proprjetà mertu ta' dina l-kawza bl-operat tal-ligi.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Cassar, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta` mertu tal-kawża mit-30 ta' Settembru 1993 sad-9 t'April 2021 u cioe sal-preżentata tar-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mir-rikorrenti, mill-Avukat tal-Istat u dik tal-Awtorità tad-Djar.

Rat illi minkejja l-fakoltà konċessa lilha, l-konvenuta baqgħet ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979. Konsegwentement, qegħdin jitlobu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Il-Fatti

Il kawża odjerna tirrigwarda l-fond numru 3, Triq Salvu Psaila, Birkirkara liema fond ġie akkwistat mir-rikorrenti b'wirt derivanti mill-eredità tal-ġenituri tagħhom ossia l-mibki Prim'Imħallef Emeritu Hugh Harding u s-Sinjura tiegħu Maria Harding li ġew nieqsa fit-13 t'Awwissu 2014 u fit-12 t'Awwissu 2014 rispettivament.

Mill-provi jirriżulta li b'avviż tad-29 ta' Marzu 1962 l-Awtorità tad-Djar kienet ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni fuq il-fond *de quo*.

Ir-rikorrenti Rhona Sammut Tagliaferro stqarret fl-affidavit tagħha illi permezz ta' att tas-26 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt l-fond *de quo* ġie mogħti lil Moses Meli, missier l-intimata, taħt titolu ta' konċessjoni temporanja dekorribbli mis-26 ta' Marzu 1976 għal terminu ta' 17-il sena versu ħlas ta' Lm40 fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem.

Kompla jirriżulta illi l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-20 ta' Awwissu 2007 fuq talba tar-rikorrenti u wara li l-Awtorità tad-Djar ikkonfermat li ma kien hemm ebda oġġezzjoni da parti tal-inkwilna konvenuta.

Konsiderazzjonijiet

Abbażi ta' dak illi jirriżulta mill-provi, għad illi l-konċessjoni temporanja ġiet fi tmiemha fit-30 ta' Settembru 1993 ai termini ta' dak pattwit fuq l-att tas-26 ta' Marzu 1976, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, l-ante kawża tar-rikorrenti kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimati fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandhom il-kera annwali. Il-kera żdiedet minn Lm40 fis-sena, kif oriġinarjament pattwit, għal €77.37.7 fis-sena 1993, imbgħad awmentat għal €259.18 fis-sena 2008 u reġgħet żdiedet għal €305.72 fis-sena 2009 in virtue tal-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009.

Għalkemm il-fond ġie derekwiżizzjonat fis-sena 2007, l-ante kawża tar-rikorrenti sabu ruħhom kostretti jkomplu bil-kirja li għadha protetta bil-liġi ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158.

L-intimata Meli stqarret fl-affidavit tagħha illi llum il-ġurnata hija qegħda tħallas kera fis-somma ta' €305.72 fis-sena. Dan il-*quantum* tal-kera huwa fil-fehma tar-rikorrenti ammont irriżorju komparat mal-valur lokatizju li jista' jinkiseb fis-suq ħieles.

Din il-fehma hija kondivisa mill-perit tekniku, li jistma li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €12,950.

Ir-rikorrenti għalhekk jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 qed isofru minn leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi tul is-snin illi ilhom kostretti jirrikonoxxu lill-intimati fil-kera minn meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni oriġnali fit-30 ta' Settembru 1993 sas-sena 2018 u ċioè sa meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu lill-Qorti tiddikjara li qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond *de quo*.

L-Eċċezzjonijiet Preliminari

Preliminarjament ġie eċċepit mill-intimata Awtorità tad-Djar li l-Qorti m'għandiex tilqa' t-talbiet attriċi sa fejn dawn jattakkaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u dan għaliex fir-rikors promotur ir-rikorrenti mhumiex jattakkaw il-liġi li taħtha ħarġet dik l-Ordni. Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa għaliex waqt li huwa minnu li għamlu aċċenn għall-ordni ta' rekwiżizzjoni, fl-istess waqt jagħmlu referenza speċifika għall-Artikolu 12 tal-Kap. 158 li huwa l-provvediment li qiegħed jagħmel din il-kirja waħda protetta bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ħielsa tal-proprjetà tagħhom.

L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża u din il-prova ma kienitx kontestata mill-intimata Meli. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimata u l-awturi tagħha fit-titolu dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti li impliċitament ifisser li rrikonoxxiethom bħala sid il-kera.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll illi r-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji għalihom disponibbli qabel ipproponew din il-kawża. F'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija ormai kristallizzata u kopjuża[1]. Il-prinċipju jibqa' dak illi ma hemmx bżonn li jiġu eżawriti r-rimedji ordinarji qabel ma tinbeda kawża kostituzzjonali u dan għaliex il-Qrati ordinarji m'għandhomx id-diskrezzjoni li jittrattaw kwistjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk, sa fejn jinvolvi ilment ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, fir-realtà il-proċeduri quddiem il-Qrati ordinarji ma fihom ebda siwi u jwasslu biss għal multipliċità ta' kawżi, aktar spejjeż u ħela ta' ħin preżżjuż għal min ikun qiegħed iġarrab tali ksur.

Anki din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

---

[1] Ara: **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et**, P.A. (Kost.) deċiż fis-16 ta' Lulju 2019

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li sa fejn l-ilment huwa dwar l-ordni ta' rekwiżizzjoni dan l-ilment ma jistax jiġi mressaq *vis-à-vis* l-Avukat tal-iStat iżda fil-konfront tal-Awtorità tad-Djar responsabbli minn dik l-ordni. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-iStat għandu raġun pjenament għaliex ma jistax huwa jwieġeb għall-għemil tal-Awtorità kompetenti li tkun ħarġet l-ordni relattiva. Madanakollu, b'differenza minn każijiet oħra fejn l-ordni ta' rekwiżizzjoni tkun għada fis-seħħ, f'dan il-każ il-fond ġie derekwiżizzjonat li jfisser għalhekk illi huwa l-Avukat tal-Istat qua rappreżentat tal-Gvern ta' Malta li għandu jwieġeb għall-aġir lamentat.

Għalhekk, din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar żminijiet qabel ma huma saru sidien tal-post mertu ta' din il-kawża. Dan l-argument m'għandux mis-sewwa. Ir-rikorrenti bħala eredi universali tal-ġenituri tagħhom għandhom kull jedd jargumentaw li huma ġarrbu danni in kwantu li l-ġid illi wirtu kien anqas minn dak illi seta' possibiliment jiġi perċepit li kieku l-fond inkera b'rata kummerċjali flok b'dik stabbilita mil-liġi. Anki f'dan ir-rigward illum hemm ġurisprudenza kopjuża li ssostni li l-werrieta għandhom jedd iressqu lment kostituzzjonali anki dwar żminijiet meta l-fond kien għadu fil-poteri tal-awturi tagħhom fit-titolu[2].

Il-Mertu

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret jew qabel l-21 ta' Ġunju 1979 għal mhux iżjed minn tletin sena jew għal kull perjodu ieħor jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li

[2] Ara: **Giovanna sive Jane Agius et vs Avukat tal-Istat et** deċiża millQorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022; **L-Avukat Peter Borġ Costanzi nomine vs Maria Carmela sive Marlene Bonniċi et** tas-27 ta' Ottubru, 2022; **Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat et** tat-22 ta' Ġunju, 2022

kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

Trattati l-eċċezzjonijiet preliminari, il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u dik tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata u għalhekk il-Qorti tqis illi r-ripetizzjoni *ad nauseum* tal-istess prinċipji regolatorji għandha kemm jista' tiġi evitata.

Huwa ormai ben stabbilit illi l-istat igawdi minn marġini ta' diskrezzjoni wiesa' li jippermettilu jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali[3].

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

---

[3] Ara: **Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005

"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[4].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami. Fis-sentenza fl-ismijiet

[4] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[5]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[6].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet

[5] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[6] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and** Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223.

li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem ilBord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu ddritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss

mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandhom dritt jirċievu s-sidien u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-inkwilin. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost qegħdin iddaħħlu kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed iddaħħlu kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser isibu jikri b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jirċievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikoli 5 u 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-

Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti 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 r-rikorrenti li qegħdin ibatu huma l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

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

Meta l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1971, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħu qatt jobsru li meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollhom (i) jirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jiehdu pussess ta' ħwejjiġhom lura.

Filwaqt illi huwa minnu li r-rikorrenti aċċettaw il-konverżjoni taċ-ċens f'kera, fir-realtà huma ma setgħu jagħmlu xejn aktar fis-sitwazzjoni legali li sabu ruħhom fiha. Ċertament li ma rrinunzjawx għad-drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-artikolu

37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sidien setgħu potenzjalment qalgħu madwar €152,251 f'kirjiet mill-1993 sal-2021. Fil-verita' nkassaw biss is-somma ta' €4,102 matul l-imsemmi perijodu ta' żmien. Id-diskrepanza bejn l-ammont li rċevew ir-rikorrenti u l-ammont li potenzjalment setgħu jirċievu hija waħda lampanti ammontanti għal xejn inqas minn €148,149.00.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu[7]. Fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damu r-rikorrenti ibatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

---

[7] Ara: **Cauchi v Malta**, tal-25 ta' Marzu 2021

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' tnejn u tmenin elf disa' mija tlieta u sittin Ewro (€82,963[8]) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 tejjbu s-sitwazzjoni. Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

---

[8] €152,251 (stima perit tekniku) - €4,102 (kera perċepita) = €148,149 - 30% (tnaqqas għaliex l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu) = €107,704.30 – 20% (tnaqqas għar-raġuni li m'hemmx ċertezza dwar il-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq liberu) = €82,963.44

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja[9]. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

> *"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà 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.*
>
> *Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.*
>
> *L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur irrikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn ilQrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-*

[9] Ara: **Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et**, tat-23 ta' Novembru 2020

Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi oħra li jridu jiġu kkunsidrati."[10]

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi ddikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-każ li l-Qorti tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha[11].

Finalment, kwantu għat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Meli mill-fond *de quo* għandu jingħad illi dan mhuwiex il-forum appożitu sabiex tingħata deċiżjoni rigwardanti l-iżgumbrament *o meno* tal-inkwilin. Huwa t-tribunal li għandu tali ġurisdizzjoni.

Għall-fini tal-kawża ta' llum, il-konsiderazzjoni tal-Qorti trid tikkonċentra dwar jekk seħħitx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Għal dak illi jolqot l-intimata, jirriżulta li hi u l-ante kawża tagħha dejjem ħallsu l-kera u ottempraw ruħhom mal-liġi għalhekk ir-rimedju żgur illi mhux mistenni li jiġi mogħti minnhom.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[10] Ara wkoll: **Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), tat-28 ta' Novembru 2019

[11] Ara: **Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et**, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali

2. Għal finijiet tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sebgħa u tmenin elf disa' mija u tlieta u sittin Ewro (€87,963) kwantu għal tnejn u tmenin elf disa' mija u tlieta u sittin Ewro (€82,963) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG