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

Illum 05 ta' Dicembru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 215/2022 AF

Michael Vella

Victor Vella

u

Carmen Vella

vs

L-Avukat tal-Istat

Edward Germani

u

Mary Doris Germani

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Michael Vella, Victor Vella u Carmen Vella, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti Victor u Carmen konjuġi Vella kien propjetarji tal-fond ossija dar bin-numru 152, ġja 1, bl-isem 'Għalenija', Triq Fisher, l-Imġarr (Malta).

Dan l-istess fond ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena, favur l-intimati konjuġi Germani u dan permezz ta' kuntratt appożitu datat 8 ta' Marzu, 1977 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri u kopja tieghu tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok: A'**.

Permezz ta' att ta' donazzjoni magħmul fil-11 ta' Ġunju 2013 fl-atti tan-Nutar John Spiteri, ir-rikorrenti Victor u Carmen konjuġi Vella ttrasferew l-imsemmi fond lil binhom, ir-rikorrenti Michael Vella. Kopja tieghu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok: B'.**

Il-konċessjoni enfitewtika msemmija fit-tieni premessa kellha tiskadi fit-8 ta' Marzu 1998.

Ai termini tal-Att XXIII tal-1979 il-intimati inkwilini Germani kellhom id-dritt jibqgħu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju.

In oltre bi tħaddim u operazzjoni tal-Artikoli 5 u 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati inkwilini kellhom id-dritt jibqgħu jirrisjedu fil-fond.

Mir-riċerka li għamlu r-rikorrenti, il-fond *de quo* qatt ma kien suġġett għal xi tip ta' dekontroll. Rapport maħruġ minn *Identity Malta* qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **'Dok: Ċ'.**

Għal perjodu kollu sakemm r-rikorrenti Michael Vella sar propjetarju assolut tal-fond in kwistjoni, r-rikorrenti Victor u Carmen konjuġi Vella sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom ta’ proprjetà hekk kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem u dan għalliex il-protezzjoni offruta mill-Artikoli 5 u 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, il-kirja ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew b’dana illi kien hemm diskrepanza palezi u enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien seta jsib u jikseb fis-suq ħieles.

L-istess jingħad għal perjodu minn meta r-rikorrent Michael Vella sar propjetarju tal-fond in kwistjoni.

Għalhekk effettivament bl-istat li kienet il-liġi, r-rikorrenti ma kellhom qatt la l-possibilitá u wisq anqas l-isperanza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew inkella redditu reali mill-istess fond.

Għalhekk għal dan il-perjodu kollu huma ġew imċaħda mit-tgawdija libera ta' dan il-fond b'dana illi kien hemm ksur tad-dritt tagħhom ta' proprjetà hekk kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.

Din il-vjolazzjoni baqgħet tipperdura sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet ta' l-Artikoli 5 u 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' 1-1979, rendew impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u dan saż-żmien tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta);

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond 152, ġja 1, bl-isem 'Għalenija', Triq Fisher, l-Imġarr (Malta) bi ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem;

3. Tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetà tar-rikorrenti, inkluż li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas ammont ta' kumpens jew danni, kemm ta' natura pekunjarja u kif ukoll ta' natura non-pekunarja, għall-perjodu rilevanti u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati, jew min minnhom, li huma inġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Qabel xejn, ir-rikorrenti jridu juru li din il-kirja hija tassew imħarsa bl-operazzjoni tal-**artikoli 5** u/jew **12(2)(a) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta).

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.

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.

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.

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 però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid *qua* proprjetarju tal-fond in kwistjoni.

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-enfitewsi 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.

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-proprjetà 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.

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 sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però 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]

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta tal-intimati Edward Germani u Mary Doris Germani, li permezz taghha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontraditturi stante li ma jistghux iwiegbu ghall-allegat ksur ta' dritt fundamentali, u konsegwentement, ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jissottomettu s-segwenti:

a. illi huma qed jokkupaw il-proprjetà in kwistjoni bhala r-residenza taghhom taht titolu validu ta' kera a bazi legali tal-Kap. 158 u ilhom hekk jirrisjedu fl-istess proprjetà in dizamina ghal circa 45 sena;

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

b. illi l-kera dejjem thallset u l-esponenti dejjem onoraw l-obbligi taghhom u dan ukoll skont l-ahhar kundizzjonijiet inkluz zieda fil-kera zdiedet skont skrittura ta' kera bejn il-partijiet datata 31 ta' Marzu 2021 annessa u mmarkata **Dok A**;

c. illi ghalkemm ir-rikorrenti jallegaw li l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjetà kif sancit bl-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta), izda fir-realtà ir-rikorrenti ma gewx svestiti minn kull dritt fuq l-istess proprjetà.

d. illi f'kaz li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali l-esponenti jitolbu li ma jinstabux responsabbli tad-danni pretizi u ghall-ispejjez.

Konsegwentement, l-esponenti jopponu ghat-talbiet tar-rikorrenti u jitolbu li l-istess talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Salv risposti ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Novembru 2022, l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Germani ddikjaraw illi m'għandhom ebda kontestazzjoni dwar it-titolu vantat mir-rikorrenti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Kevin Bencini, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-1 ta' Novembru 2022 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mid-9 ta' Marzu 1998 sal-1 t'Awwissu 2018.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mir-rikorrenti u mill-Avukat tal-Istat.

Rat illi minkejja l-fakoltà konċessa lilhom, l-intimati Germani baqgħu ma ppreżentawx 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-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 il-likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Il-Fatti

Il-kawża odjerna tirrigwarda l-fond numru 152, gia 1, bl-isem 'Għalenija', fi Triq Fisher, l-Imġarr. B'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, l-imsemmi fond ingħata lill-intimati b'titolu ta' konċessjoni emfitewtika temporanja għal terminu ta' 21 sena versu ċens annwu fis-somma ta' Lm100 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-konċessjoni oriġinali kellha għalhekk tiġi fi tmiemha fit-8 ta' Marzu 1998.

Intant, b'kuntratt ta' donazzjoni tal-11 ta' Ġunju 2013 fl-atti tan-Nutar John Spiteri, ir-rikorrenti ttrasferew l-imsemmi fond favur binhom ossia ir-rikorrenti Michael Vella.

Konsiderazzjonijiet

Abbażi ta' dak illi jirriżulta mill-provi, għad illi l-konċessjoni temporanja ġiet fi tmiemha fit-8 ta' Marzu 1998 ai termini ta' dak pattwit fuq l-att tat-8 ta' Marzu 1977, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimati fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandhom il-kera annwali. Il-konċessjoni oriġinali kienet versu ċens fis-somma ta' Lm100 pagababbli kull sitt xhur bil-quddiem. Għad illi ma jirriżultax jekk kienx hemm aġġustament fil-kwantum tal-kera matul is-snin, mill-provi jirriżulta illi in forza ta' skrittura privata datata 31 ta' Marzu 2021, il-partijiet qablu u ftehmu li jaġġustaw il-kera għas-somma ta' Lm350 fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem.

Fir-relazzjoni tiegħu il-perit tekniku jindika li l-valur tal-proprjetà *de quo* fis-suq ħieles huwa ta' €325,000. Kwantu għall-valur lokatizju tal-istess huwa jindika li fis-sena 1998 dan kien fl-ammont ta' €2,500 fis-sena waqt illi fis-sena 2018 il-valur lokatizju tela' għas-somma ta' €11,700 fis-sena. Ikompli jindika illi l-valur lokatizju globali mit-8 ta' Marzu 1998 sal-1 t'Awwissu 2018 kien ta' €126,000. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu illi matul dan l-istess perijodu ta' kera huma ġabru biss is-somma ta' €5,000.

Ir-rikorrenti għalhekk jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ġarrbu 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-8 ta' Marzu 1998 sal-1 t'Awwissu 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.

L-Eċċezzjonijiet Preliminari

L-intimati Germani eċċepew preliminarjament illi mhumiex leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi stante illi huma dejjem ħallsu l-kera u aġixxew fit-termini tal-liġi.

F'dan ir-rigward ormai il-ġurisprudenza hija kopjuża, vasta u eżawrjenti. Għalkemm huwa rikonoxxut li f'każijiet ta' din ix-xorta ir-responsabilità għal-leżjoni lamentata mir-rikorrenti taqa' fuq l-istat kif jinsab rappreżentat mill-Avukat tal-Istat, peress illi hija dwar kawża ta' kera u allura tad-drittijiet li għandhom l-inkwilini għat-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' tagħhom, huwa ritenut opportun li dawn jipparteċipaw bis-sħiħ fil-kawża in difeża tal-pożizzjoni tagħhom anki jekk finalment jirriżulta li dik il-leġittimata hija biss waħda passiva.

Għalhekk, il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni bħala mhix mistħoqqa.

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 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-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.

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[2].

---

[2] 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

Fis-sentenza ċelebri 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:

> *"...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*'[3].

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

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

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 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[4]. 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[5].

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*

---

[4] 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.

[5] 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.

balance between the general interests of the community and the protection of the applicant’s right of property.’ Għalhekk, sabet 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 lirrikorrenti 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 li r-rikorrenti kienu qegħdin jipperċepixxu qabel ma' l-partijiet daħlu fil-ftehim tal-31 ta' Marzu 2021, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost kienu qegħdin jaqilghu kull xahar, ir-rikorrenti lanqas kienu qegħdin jaqilghuh kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu ser issibu 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 huwa meqjus illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li kienu qegħdin 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 kien tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad

li r-rikorrenti kienu 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 tal-fond matul is-snin, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li batew 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 r-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1977, 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 tieħu pussess ta' ħwejjiġha 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 kif imħares taħt 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 €126,000 f'kirjiet mill-1998 sal-2018. Fil-verità ircevew biss is-somma ta' €5,000 matul l-imsemmi perjodu 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 €121,000.

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[6]. 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;

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

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

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' sebgħa u sittin elf seba' mija u sittin Ewro (€67,760[7]) 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.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li t-tħaddim tal-Artikoli 5 u 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif sussegwentement emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 irrendew ir-ripriża tal-pussess impossibbli saż-żmien kollu li ddekkorra qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B liema emenda ġiet introdotta bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018.

[7] €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

2. Tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Għal finijiet tat-tielet talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ tnejn u sebgħin elf u seba’ mija u sittin Ewro (€72,760) kwantu għal sebgħa u sittin elf seba’ mija u sittin Ewro (€67,760) rappreżentanti danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

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

IMHALLEF

DEP/REG