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

Illum 22 ta' April, 2024

Rikors Guramentat Nru: 741/2021 AF

Avv. Victor Scerri

vs

Avukat tal-Istat

u

Joseph u Tessie konjugi Gillard

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti l-Avv. Victor Scerri, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huwa sid il-fond 102, Triq Bormla, Paola u dan wara li wiret l-istess fond minghand Saviour Camilleri (K.I. 284119M) bin Giuseppe Camilleri u Carmela neè Seisun li miet fis-7 ta' Mejju 2020.

L-imsemmi fond kien jappartjeni lil Agnes Camilleri li mietet xebba fil-25 t'April 2019 (Dok. VS1) u li halliet l-imsemmi fond lil huha Saviour Camilleri li kien u miet guvni (Dok. VS2).

Permezz ta' testment datat 15 ta' Marzu 2016 (Dok. VS3) fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, Saviour Camilleri kien halla bhala eredi universali lil ohtu Agnes Camilleri izda din kienet mietet qablu u ai termini ta' klawsola 3 ta' l-imsemmi testment l-eredi universali kellu jkun l-esponent.

L-esponent iddikjara l-fond 102, Triq Bormla, Paola f'dikjarazzjoni Causa Mortis datata 13 ta' Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Daniela Aquilina. (Dok. VS4).

Il-fond li wiret l-esponent, u cioè, 102, Triq Bormla, Paola huwa mikri lill-intimati u dan versu l-kera ta' €232 (mitejn u tnejn u tletin euro) fis-sena.

Dan il-fond kien originarjament inghata b'cens lill-intimati Gillard mis-17 ta' Gunju 1966 ghal sbatax (17)-il sena (Dok. VS5) u mid-19 ta' Gunju 1983 ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena (Dok. VS6).

Fit-terminazzjoni tac-cens dan il-fond inqaleb f'kirja li kienet qed tigi awmentata biss b'restrizzjonijiet legali u cioè permezz ta' l-Att X tal-2009.

Stante li l-intimati Gillard kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond *de quo*, a tenur ta' l-Att XXIII tal-1979, gie

moghti lilom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht it-titolu ta' kera bl-awment fil-kirja kull tlett snin ai termini ta' l-Att X tal-2009.

Bl-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwizizzjoni u/jew okkupazzjoni perpetwa tul il-hajja ta' l-intimat gie lez stante illi l-intimati inghatalhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq u dan stante illi huwa kien cittadin Malti u kien jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu. Illi r-rikorrent u l-antekawza minnu gew imcahhda milli jiehdu pussess vakanti ta' l-istess fond wara terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika u gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom maqbula. Fil-fatt l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera attwali u ghaldaqstant anti-kostituzzjonali ghax ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini.

Effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument VS7, huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-*fair rent* u ghalhekk il-fond *de quo* inghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimati Gillard biex b'hekk id-dispozizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

Kieku l-antekawza tar-rikorrent kera l-appartament lill-intimati Gillard flok ma tah b'cens, kien japplika l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn stante illi l-kumpens li huwa seta jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 t'Awwissu 1914 oltre l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

L-antekawza tar-rikorrent ried jipprotegi l-proprjetà tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerga jiehu lura hwejjgu minghajr okkuppazzjoni.

Bid-dhul fis-sehh ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b’kera minima li ma tirriflettiex is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-ssid u dawk ta’ l-inkwilini u dan stante li l-intimati Gillard kienu citadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permesibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta’ inflazzjoni kif determinate mill-Awtoritajiet Governattivi.

Ghalhekk effettivament ir-rikorrent u l-antekawza taghhom tilfu l-pussess mid-dritt ta’ uzu tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta’ sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta’ l-inkwilini u dawk tas-sidien minkejja li l-ftehim ta’ koncessjoni emfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imnizzla.

B’dan il-mod, ir-rikorrent gie imcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta’ l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta’ koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma ma’ l-antekawza tar-rikorrent.

Fil-fatt il-valur lokatizju ta’ l-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-2004 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilu bl-Att XXIII ta’ l-1979 u l-Att X ta’ l-2009 kif jigi ppruvat waqt trattazzjoni tal-kawza.

Minhabba l-impossibilità tar-rikorrent biex jiehu lura l-pussess tal-fond, id-dispozizjonijiet ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979 qeghdin jilledu d-drittijiet tieghu ta’ proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta’ Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Huwa ghalhekk illi r-rikorrent gie pprivat mill-proprjetà tieghu stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentament accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – *vide Broniowski vs Poland no. 31443/96, 147, ECHR2004-V u Saliba vs Malta,*

no.4251/02,31, 8 November 2005, u Amato Gauci vs Malta – Applikazzjoni Nru.47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru 2009.

Fic-cirkostanzi meta l-antekawza tar-rikorrent ftiehem fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979 il-Gvern ta' Malta kien ser ikompli anke wara li l-prezzijiet tal-proprjetà zdiedu sew, juzurpawlu d-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kundizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera baxxa mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma kkrejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalità.

Principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf esagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjetà tieghu kif gara f'dan il-kaz. – *vide Sporrog and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no.28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deciza fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no.315 –B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no.22774, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).*

Konsegwentament a tenur ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghadhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni gust lir-rikorrent ghal hsara minnhom sofferta.

Ghalhekk ir-rikorrent huwa intitolat ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjetà tieghu minn meta ma setghux jiehdu lura l-proprjetà taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979. – *Vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) no.35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju 2007; Akkus vs Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; Ghigo vs Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem*.

Barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-kawza "*Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016* u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja, s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu il-piz eccessiv. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrent ma jistghux jigu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realtà tali interess m'ghadux iregi tul il-milja taz-zmien.

Ir-rikorrent ihoss illi fir-rigward tieghu gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentament ghandu jithallas kumpens mill-Avukat ta' l-Istat a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta no.50570/13 deciza mill-Qorti Ewropja ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) stante illi huwa gie ipprivat minghajr ma' nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu u cioè tal-fond numru 102, Triq Bormla, Paola, minhabba d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Ir-rikorrent jippretendi li ghandu jircievu *sia* danni pekunarji kif ukoll non pekunarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf tieghu kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

F'kazi simili bhal kaz odjern fejn tezisti vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija iktar 'il fuq, l-Istat Malti gie ikkundannat ihallas kemm danni pekunarji kif ukoll danni non pekunarji oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali ghar-rikorrent.

Ir-rikorrent qieghed iressaq din il-kawza sabiex jircievi danni kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huwa sofra tul iz-zmien mit-

terminazzjoni tal-konvessjoni emfitewtika temporanja sad-data tas-sentenza, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Gillard u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà taghhom.

2. Konsegwentament tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittjiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia l-fond b'numru 102, Triq Bormla, Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrent ir-rimedji li jidhirilha xierqa.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrent.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament ir-rikorrent għandu **jġib prova tat-titolu tiegħu** fuq il-fond in kwistjoni 102, Triq Bormla, Paola.

Ukoll in vena preliminari, ir-**rikorrenti jiħtieġlu jġib prova li l-kirja in kwistjoni hija verament regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex **dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà**. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet imdaħħla bl-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrent ma tilifx għalkollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrent, għalkemm ma hemmx dubju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.

Mingħajr ħsara għall-premess, in kwantu r-rikorrent jilmenta minn ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, **l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali**. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali.

Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et vs. Malta*** [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, *"the Court has found no violation of the*

Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *(Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent miżuri d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, proprjament jikkostitwixxu miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies. Għalhekk huma żgur leġittimi u fl-interess ġenerali, u dan għax jipproteġu lil persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi.

Stabbilit li l-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, l-esponent jirrileva wkoll li **d-dispożizzjonijiet tiegħu ma jitfgħux piż sproporzjonat fuq is-sidien**. Dan għar-raġunijiet is-segwenti:

- Mhuwiex minnu l-valur tal-kera togħla biss kull ħmistax-il sena. Anzi bil-promulgazzjoni tal-**Att X tal-2009** il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond ma jipprovdi l-**artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Hekk ukoll għandu jingħad illi mal-promulgazzjoni tal-**Att XXVII tal-2018** ġew introdotti mekkaniżmi oltre minn hekk għal reviżjoni tal-valur tal-kera permezz tal-**artikolu 12B tal-Kap. 158**;

- Apparti minn hekk l**-artikoli 12B(4) u 12Ċ tal-Kap. 158** jipprovdu wkoll għall-ċirkostanzi fejn l-inkwilini jistgħu jiġu żgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjeta'. Magħdud ma' dan, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt tal-intimata inkwilina; u

- Jingħad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

Il-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-**Att XXVII tal-2018** li jibdlu l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, **ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom**.

Fl-istess vena, **jekk ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha naqsu milli jfittxu dawn ir-rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera dan huwa nuqqas tagħhom u ma jalludi xejn għal disproporzjon fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**. Anzi l-miżuri kollha msemmija fl-eċċezzjoni immedjatament preċedenti proprju joħolqu proprzjonalità bejn l-interess ġenerali għall-akkomodazzjoni soċjali u d-drittijet tas-sidien.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li **m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1** għax d-dispżizzonijiet tal-Kap. 158 **għandhom għan leġittimu**, **huma fl-interess ġenerali** għax huma maħsuba biex jipprotegi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom, u **joħolqu proporzjonalità** għax jipprovdu għal żieda fil-kera u għall-iżgumbrament tal-inkwilin permezz ta' rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera. B'hekk kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa.

Jekk dato ma non concesso kien hemm kwalunkwe leżjoni tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrent kif qiegħeda jippretendi, dik **il-leżjoni ma jistax ikun li seħħet qabel ma kellha tiskadi l-konċessjoni enfitewtika skond it-termini tagħha**

stess għax sa dik id-data il-fond kien liberament mogħti b'konċessjoni enfitewtika mir-rikorrent. Fi kwalunkwe każ, ma jista' jkun hemm l-ebda leżjoni qabel ma **r-rikorrent akkwista t-titolu** li huwa qiegħed jivvanta fir-rigward tal-fond in kwistjoni għax ċertament wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment fl-istadju qabel ma r-rikorrent kellu titolu fuq il-fond.

Limitatament sa fejn l-ilment jirreferi għall-allegati ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni, ai termini tal-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-**rikorrent ma jista' jippretendi li saret l-ebda leżjoni fil-konfront tiegħu fiż-żmien qabel it-30 ta' April 1987**.

Bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** għaliex **dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet**. Kemm hu hekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-artikolu 3(3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati konjuġi Gillard li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, l-esponenti qeghdin biss jipprevalixxu ruhhom minn dispozizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-lstat ta' Malta *qua* cittadini privati u b'hekk ma jistghu ikunu misjuba li kisru drittijiet ta' terzi u di più jekk ir-rikorrenti sofra xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali, din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponenti.

Huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi fil-kaz ta' proceduri gudizzjarji lezivi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu

jirrispondi. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta’ l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali.

L-esponenti gawdew d-drittijiet taghhom fuq il-propjetà *de quo* kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta’ kera kif stabbilita skond il-Ligi u ghalhekk ma ppregudikawx id-drittijiet tar-rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta’ Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta’ dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, izda *se m*ai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta’ proprjetà.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talba tar-rikorrenti hija manifestament infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm rimedju ordinarji disponibbli, liema rimedji joholqu bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta’ l-inkwilini u ma ghadux aktar il-kaz li l-kirja tibqa tintiret *ad infinitum*.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, dikjarazzjoni ta’ ksur u kumpens punittiv huwa suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

L-esponenti ma ghandhomx jigu pregudikati finanzjarjament billi huma ma kissru ebda Ligi izda semplicement avallaw ruhhom minn Ligi li ghadha fis-sehh.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi

Bl-ispejjez.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mary Louise Caruana Galea, maħtura minn din il-Qorti fit-2 ta' Marzu 2022 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mid-19 ta' Ġunju 2004 liema data timmarka d-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika sad-data tar-rikors promotur u cioè sat-12 ta' Novembru 2021.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-8 ta' Novembru 2022.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża permezz ta' liema r-rikorrenti qiegħed ifittex li jikseb dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa leżiv tad-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qiegħed jitlob illi jingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnu mġarrba.

L-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Tressqu wkoll xi eċċezzjonijiet preliminari da parti tal-intimat Avukat tal-Istat.

Din il-kawża tikkonċerna l-fond 102, Triq Bormla, Paola.

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti wiret il-fond mertu ta' din il-kawża mingħand Saviour Camilleri li miet fis-7 ta' Mejju 2020. B'testment tal-15 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, Saviour Camilleri innomina lill-oħtu Agnes Camilleri bħala l-eredi universali tiegħu. Ipprovda wkoll illi f'każ illi Agnes Camilleri tiġi nieqsa qablu l-wirt tiegħu għandu jgħaddi fuq ir-rikorrenti. Fil-fatt, Agnes Camilleri ġiet nieqsa fil-25 t'April 2019 u għalhekk qabel Saviour Camilleri.

Għad illi r-rikorrenti ddikjara illi l-fond kien proprjetà ta' Agnes Camilleri, li ħalliet il-fond b'wirt favur ħuha Saviour Camilleri, mill-atti ma jirriżultax meta Agnes Camilleri akkwistat il-fond in piena proprjetà. Li jirrizulta huwa illi fil-mument li ngħatat il-konċessjoni oriġinali Agnes Camilleri dehret fuq l-atti relattivi għan-nom tagħha kif ukoll għan-nom ta' ommha Carmela Camilleri bħala usufruttwarja u għan-nom ta' ħutha Maria, Salvino u Giovanni lkoll aħwa Camilleri. Meta ngħatat it-tieni konċessjoni u cioè fis-sena 1983 jidher illi kienu l-aħwa Camilleri li taw il-konċessjoni. Dan juri li sas-sena 1983 żgur illi kien għad hemm stat ta' komunjoni bejn l-aħwa Camilleri. Fin-nuqqas ta' provi, jibqa' għalhekk mhux magħruf meta ntemmet il-komunjoni u minn meta l-fond għadda in piena proprjetà għand Agnes Camilleri.

Mill-atti jirriżulta li b'kuntratt tas-7 ta' Ġunju 1966 fl-atti tan-Nutar Vincenzo Pellegrini il-fond *de quo* ġie konċess lill-intimati Gillard b'titolu ta' ċens għal-perijodu ta' sbatax-il (17) sena versu ħlas ta' Lm30 fis-sena. B'kuntratt ieħor tad-9 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello il-konċessjoni enfitewtika ġiet estiża għal perijodu ulterjuri ta' 21 sena dekorribbli mid-19 ta' Ġunju 1983 u versu ħlas fis-somma ta' Lm50 fis-sena. Din il-konċessjoni ġiet fi tmiemha fis-sena 2004 madanakollu, bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 iċ-ċens ġie konvertit f'kirja *ope legis*.

Mill-atti jirriżulta li llum l-inkwilini qegħdin iħallsu kera fis-somma ta' €232 fis-sena, madanakollu mhuwiex magħruf meta sar l-awment fil-kera u jekk tali awment minn €116.47 għal €232 sarx b'mod progressiv.

Eċċezzjonijiet Preliminari

Prova tat-titolu u Prova illi l-Kirja hija waħda protetta

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u li din l-istess proprjetà hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jirrikonoxxi l-fatt illi r-rikorrenti akkwista l-fond in kwistjoni b'wirt.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdi r-rikorrenti fuq il-proprjetà u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Għar-rigward tal-prova illi l-kirja hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158, fil-każ tal-lum ġie preżentat ċertifikat rilaxxjat mil-Land Valuation Office fis-27 ta' Lulju 2021 liema ċertifikat jattesta li l-proprjetà *de quo* ma ġietx dekontrollata.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jirrikonoxxi li l-konċessjoni enfitewtika ġiet konvertita f'kera u li għaldaqstant din il-kirja hija regolata ai termini tal-Kap 158.

Għalhekk, l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat mhumiex mistħoqqa u sejrin jiġu miċħuda.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew de facto tal-proprjetà tar-rikorrenti qua sidien tal-proprjetà mertu

tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi* fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 158 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-sehh qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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 flinteress 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 linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun

kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ in diżamina, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi l-kerrej ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

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:

> *"...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 nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[1].

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.

M'hemmx dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qafas legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal-raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

L-istregwa ta' ġurisprudenza rigwardanti l-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fonadamentali tas-sidien.

Fil-Ktieb Law of the European Convention on Human Rights l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick jgħidu illi:

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

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.[2]

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad 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.

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

[2] Oxford, 2nd Ed, 2009 p. 687-688

> *"[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*."

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[3].

Fil-kawża ta' Amato Gauci fuq imsemmija, 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*

[3] 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; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

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

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 huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, 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*.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares 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.

L-Att XXVII tal-2018

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 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 bit-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.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> *"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.*
>
> *...*
>
> *Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd*

huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din ilQorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. 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 lKonvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta filkaż ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

"*Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*"

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. In vista tal-liġi kif emendata, ir-rikorrenti ma jistax aktar jargumenta li r-ripresa tal-pussess hija impossibbli.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-

kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perijodu bejn is-sena 2004 meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika u s-sena 2021 meta r-rikorrenti ta' bidu għall-proċeduri odjerni. Hawnhekk tajjeb jingħad illi m'għandux jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

In kwantu si tratta dwar ir-rimedju, għandu jingħad a priori illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu*

minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
2004	€2,408
2009	€2,795
2014	€3,010
2019	€5,160
2021	€5,400

It-talba tar-rikorrenti jeħtieġ illi tiġi ndirizzata fir-rigward ta' żewġ perjodi ta' żmien differenti tenut kont tal-fatt illi qabel is-sena 2019 u cioè qabel il-mewt tal-ante kawża tar-rikorrenti *ossia* Agnes Camilleri, in mankanza ta' provi kuntrarji, il-Qorti qegħda tassumi li l-proprjetà *de quo* kienet miżmuma in komun bejn l-aħwa Camilleri. Dan għalhekk ifisser illi *qua* werriet ta' Saviour Camilleri li *a sua volta* kien werriet ta' oħtu Agnes, ir-rikorrenti huwa ntitolat għas-sehem ta' nofs indiviż biss.

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perijodu tammonta għas-somma ta' €46,225[4]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€25,886**[5].

[4] **€12,040** (€2,408 x 5) + **€13,975** (€2,795 x 5) + **€15,050** (€3,010 x 5) + **€5,160** (€5,160 x 1 (għas-sena 2019) = **€46,225**

[5] €46,225 – 30% = €32,357.50 – 20% = **€25,886**

Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti naqas milli jressaq provi jew imqar prospett li juri kemm tħallset kera mis-sena 2004 sas-sena 2021. Għad illi mill-atti jirriżulta li l-kera għoliet mis-somma ta' €116.47 fis-sena għas-somma ta' €232 fis-sena, in mankanza ta' provi, jibqa' mhux magħruf meta sar dan l-awment u jekk sarx progressivament. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jressaq provi f'dan ir-rigward partikolarment in vista tal-fatt li l-modalità ta' kif isir il-kalkolu tal-kumpens jinkludi tnaqqis tas-somma riċevuta f'kera.

Fin-nuqqas ta' provi, il-Qorti sejra tassumi li l-kera ġiet awmentata għas-somma ta' €232 fis-sena 2009 meta daħlu fis-seħħ l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 liema emendi ġabu magħhom awment fil-kera. Għalhekk, it-total ta' kera perċepit bejn is-sena 2004 u s-sena 2019 jammonta għas-somma ta' €3,018.82[6].

Mis-somma ta' €25,886 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' €22,867.18 li minnha r-rikorrenti għandu dritt għas-sehem ta' nofs *qua* kumpens pekunjarju għall-perijodu mis-sena 2004 sas-sena 2019. Dan iwassal għas-somma ta' **€11,433.59**.

Għar-rigward it-tieni perijodu u cioè bejn is-sena 2020 u s-sena 2021 il-kera potenzjalment perċepibbli tammonta għas-somma ta' €7,410[7]. Minn dan l-ammont trid titnaqqas is-somma ta' €464 rappreżentanti kera perċepita fuq medda ta' sentejn. Dan għalhekk iwassal għas-somma ta' **€6,946**.

Għalhekk il-kumpens pekunjarju totali dovut lir-rikorrenti huwa fis-somma ta' **€18,379.59**.

Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perijodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

---

[6] €582.35 (€116.47 x 5 (għas-snin 2004 sa 2008) + €3,016 (€232 x 13 (għas-snin 2009 sa 2021) = €3,018.82

[7] €5,160 (għas-sena 2020) + **€2,250** (€5,400 ÷ 12 x 5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) = **€7,410**

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12 (2) jagħti dritt ta' rilokazzjoni favur l-intimati inkwilini Gillard;

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12(2) tiegħu jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u filwaqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf tlett mija disgħa u sebgħin ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€28,379.59), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG