QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 30 ta' April 2024

Kawża Numru: 2
Rikors Numru:- 517/2021JVC

Emanuela k/a Lilian Galea K.I. 98554M, Carmela Mallia Akkerhuis K.I. 739852M, Mary Louise k/a Marisa Brincat K.I. 503559M, Christopher Saliba K.I. 27272M, Jane Viberg K.I. 279058M, Mary Grace Hayman K.I. 377360M u Carmelo Saliba K.I. 103236M.

vs

(1) Avukat ta' l-Istat

(2) Carmel k/a Charlie (K.I 130465M) u Sera (K.I. 464081M) konjugi Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Emanuela Galea et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi Mary Saliba K.I. 116734M li kienet xebba, Carmelo Saliba K.I. 103236M u Catherine K.I. 726331M mart Joseph Mallia ulied il-mejtin Carmelo Saliba u Vincenza nee Polidano kienu ikkoncedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal zmien ta' wiehed u ghoxrin sena b'effett mill-1 t'April 1987 lil Carmel Mifsud d-dar bin-numru 81 fi Triq ic-Combini Zurrieq. Dok.A.

2. Illi tali fond kien gie f'idejn l-ahwa Mary Saliba, Carmelo Saliba u Catherine Mallia permezz ta' kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi tat-30 t'April 1944.

3. Illi tali koncessjoni ta' emfitewsi kienet inghatat ghal konsiderazzjoni ta' mitejn lira Maltin (LM200) ossia Eur 466.

4. Illi Mary Saliba mietet xebba fil-31 ta' Lulju 1998 u li ai termini tat-testment li sar fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja fit-22 ta' Jannar 1994 l-istess Mary Saliba halliet bhala eredi universali taghha lil Lilian Galea, Carmela Mallia Akkerhuis, Marisa Brincat, Christopher Saliba, Jane Viberg u Mary Grace Hayman. Dok.B

5. Illi Catherine Mallia mietet fit-22 ta' April 2020 u mietet intestata u li ghaldaqstant l-beni taghha gew assenjati lit-tliet uliedha u cioe Lilian Galea, Carmela Mallia Akkerhuis u Marisa Brincat u dan skond dikjarazzjoni li saret fl-atti tan-Nutar Cory Greenland tat-30 ta' Gunju 2020 hawn anness u mmarkata Dok. C.

6. Illi l-imsemmi fond u cioe 81, Triq ic-Combini Zurrieq illum jappartjeni lil Carmelo Saliba bhala emfitewta originali flimkien mar-rikorrenti l-ohra bhala eredi kif deskritt.

7. Illi din il-koncessjoni emfitewtika kellha tigi fi tmiemha nhar it-28 ta' Frar 2008 izda l-intimati kienu ipprevalixxew ruhhom minn dak li jiddisponi l-artikolu 12 tal-Kap 158 u cioe li ikkonvertew t-titolu ta' cens anwu temporanju f'wiehed ta' kera fi tmiem il-koncessjoni emfitewtika taht l-istess termini u kundizzjonijiet.

8. Illi din il-koncessjoni subemfitewtika skadiet fit-28 ta' Frar 2008 izda minkejja d-dispozizzjonijiet imnizzla fil-kuntratt tal-koncessjoni subemfitewtika l-intimati baqghu jirrisjedu fl-imsemmi fond.

9. Illi l-intimati illum il-gurnata jhallsu l-ammont ta' Eur 765.80 fis-sena u cioe Eur

10.63.75 fix-xahar bhala kirja ghal dan il-fond u dan stante illi peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt jibqghu jirrisjedu fil-fond taht it-titolu ta' kera bl-awment fil-kirja kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009.

11. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mil-Land Valuation Office hawn anness u mmarkat bhala Dok. D.

12. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979 gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument D surriferit huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-fond de quo inghatat b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimati biex b'hekk id-dispozizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

13. Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti flimkien ma' Carmelo Saliba krew il-fond lill-intimati Mifsud 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 ta' Awwissu 1914 oltre l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

14. Illi l-antekawza tar-rikorrenti u Carmelo Saliba riedu jipprotegu l-propjeta taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehdu lura hwejjighom minghajr okkuppazzjoni.

15. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikament u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera minima li ma tirriflettiex is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini u dan stante li l-intimati kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera

jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinati mill-Awtoritajiet Governattivi.

16. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom tilfu l-pussess mid-dritt ta' uzu tal-propjeta 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 il-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imnizzla.

17. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-propjeta 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-rikorrenti.

18. Illi fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-10 ta' Jannar 1995 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.

19. Illi minhabba l-impossibilita tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond, id-dispozizjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 qieghdin jilledu d-drittijiet taghhom ta' propjeta, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

20. Illi huwa ghalhekk illi r-rikorrenti gew pprivati mill-propjeta taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita' 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.*

21. Illi fic-cirkostanzi meta l-antekawza tar-rikorrenti 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-propjeta zdiedu sew, juzurpawlu d-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' propjeta 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 kkreatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

22. Illi 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-propjeta 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 Staff vs Italy (GC) no.22774, 54, ECHR 1999-V and Broniowski -151)

23. Illi konsegwentament a tenur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghadhom

ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferta.

24. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-propjeta taghhom minn meta ma setghux jiehdu lura l-propjeta 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 5313s4/99,52, deciza fl-10 ta' Mejju 2007; Akkus vs Turkey- deciza fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV,35;8 Ghigo vs Malta-No. 31122/05, 20, kdeciza 17 ta' Lulju 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

25. Illi 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 rikorrenti ma jistghux jigu kkunsidrati illi rrinuzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-propjeta taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta tali interess m'ghadux iregi tul il-milja taz-zmien.

26. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement 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 huma gew ipprivati minghajr ma' nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom u cioe tal-fond numru 1 fil- blokka numru 215 "Doris Flats" fi Triq isouard,Marsa, minhabba d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

27. Illi r-rikorrenti jippretendu li ghandom jircievu sia danni pekunarji kif ukoll non pukunarji 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.

28. Illi 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-rikorrenti.

29. Illi r-rikorrenti qeghdin iressqu din il-kawza sabiex jircievu danni kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-konvessjoni emfitewtika temporanja sad-data tas-sentenza, b'riserva ghall kull azzjoni ohra.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna li l-

istess Qorti jidhrilha xierqa u ghar-ragunijiet premessi sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandiex:-

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-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 u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta taghhom.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom ossia numru 81 fi Triq ic-Combini Zurrieq 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-rikorrenti ir-rimedji li jidhirilha xierqa.

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

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

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

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni.’.

Rat ir-risposta ta’ l-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi in linea preliminari r-rikorrent jridu ġġibu prova tat-titolu tighhom fuq il-proprjeta’ in kwistjoni. F’dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta’ in kwistjoni u dan *stante* f’dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita’ tiegħu skont il-Liġi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. 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 qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita’ tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f’każ ta’ teħid forżuz tal-proprjeta’. Illi sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik

il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jitilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva 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-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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

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

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

   Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet

riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

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

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

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application*

[1] App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009

may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"[2];

12. Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

15. Illi kwalunkwe kumpens li jista' jinghata lil Lilian Galea, Carmel Mallia Akkerhuis u Marisa Brincat ghandu jiddekorri mid-data tad-dikjarazzjoni li saret fit-30 ta' Gunju 2020;

---

[2] Enfasi tal-esponenti

16. Illi 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 setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[3]

17. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti ghandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom,

18. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

---

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

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dina 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 Carmel k/a Charlie (K.I. 130465M) u Sera (K.I. 464081M) konjugi Mifsud li taqra kif isegwi:

1. 'ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntraditturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.

2. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit u b'rabta mal-punt preċedenti jiġi imfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) - Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar Ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - jikkonfermaw li r-rikorrenti ma jistgħux jiżgombraw lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt illi huma għandhom rimedju li bih jistgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera fejn jitolbu reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella

żgumbrament, dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn.

3. ILLI fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.

4. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

5. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet fl-Elf Disa' Mija Sebgha u Tmenin (1987). Hawn jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb,

mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

6. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

7. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.

8. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.'.

Rat l-affidavits, kuntratt, testment, dikjarazzjoni *causa mortis*, certifikat ta' non-dekontroll, kopja tal-ktieb tal-kera, kopji ta' cedoli ta' depositu, dokumenti u l-provi kollha fl-atti;

Rat illi Dr Victor Scerri ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 81 fi Triq ic-Combini, Zurrieq mis-sena 2008 u kull hames snin sas-16

ta' Awwissu, 2021 u rat li Dr Miguel Degabriele rrileva li r-rikorrenti setghu pprocedew quddiem il-Bord relattiv permezz tal-emendi li saru fl-2018 u dan minn Jannar 2019 u ghaldaqstant il-perizja ghandha ssir sa Dicembru, 2018 sabiex jigu evitati spejjez peritali zejda u kif ukoll valutazzjoni ta' tlett snin illi m'huwiex mehtieg, rat illi Dr Charlene Grima ghall-intimat Mifsud rrimetiet ruhha u rat li Dr Victor Scerri nsista fuq it-talba tieghu u rat li l-Qorti f'dak l-istadju laqghet it-talba kif dedotta b'dan li rriservat li tipprovdi ulterjorment fid-decizjoni finali u nnominat lil Perit Joseph Grech sabiex jirrelata kif indikat;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat fl-atti nhar it-18 ta' Mejju, 2022 u mahluf nhar is-27 ta' Ottubru, 2022 a fol. 40 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 4 ta' Mejju, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma s-sidien tal-fond bin-numru 81 fi Triq ic-Combini, Zurrieq liema fond kien gie ghandhom fil-kaz ta' Carmelo Saliba b'kuntratt ta' tpartit datat 30 ta' April,

1944 fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi, u fil-kaz ta' rikorrenti ohrajn in parte mill-wirt u successjoni taz-zija taghhom Mary Saliba xebba u fil-kaz ta' rikorrenti ohra mill-wirt u successjoni ta' ommhom Catherine mart Joseph Mallia.

Illi originarjament il-fond kien gie akwistat minn Mary Saliba, Carmelo Saliba u Catherine mart Joseph Mallia lkoll ulied Carmelo Saliba u Vincenza nee' Polidano b'kuntratt ta' tpartit tat-30 ta' April, 1944 fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi.

Illi Mary Saliba giet nieqsa fil-31 ta' Lulju, 1998 u rregolat il-wirt u successjoni taghha bit-testment tat-22 ta' Jannar, 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (fol. 9) fejn kienet halliet bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti Lilian Galea, Carmela Mallia Akkerhuis, Marisa Brincat, Christopher Saliba, Jane Viberg u Mary Grace Hayman.

Illi Catherine mart Joseph Mallia giet nieqsa fit-22 ta' April, 2020 u mietet intestata u ghalhekk ai termini tal-ligi l-wirt u successjoni taghha ddevolva favur it-tlett (3) uliedha r-rikorrenti Lilian Galea, Carmela Mallia Akkerhuis u Marisa Brincat.

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond in kwistjoni lill-intimat Carmelo Mifsud b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mill-1 ta' April, 1987 b'kuntratt datat 12 ta' Marzu, 1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin (fol. 6). Fil-kuntratt imsemmi l-fond gie deskritt bil-mod kif isegwi:

'Bis-sahha ta' dan l-att il-komparenti Mary Saliba, Carmelo Saliba u Catherine Mallia, hawn taht maghrufa bhala l-

koncedenti qeghdin jaghtu u jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin sena b'effett mill-ewwel ta' April tas-sena elf disa' mija sebgha u tmenin (1.4.1987) lil Carmelo Mifsud li jaccetta tad-dar fiz-Zurrieq fi Triq ic-Combini qabel Triq ir-Regina numru wiehed u tmenin bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha.'.

Dan ic-cens temporanju skada fit-28 ta' Frar, 2008 u ma giex imgedded madanakollu l-intimati Mifsud baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti Emanuela sive Lilian Galea et sostnew illi huma tilfu l-pussess mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu ndefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk taghhom minkejja li l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imnizzla.

4. Illi ghalhekk ir-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz illi fil-konfront taghhom l-operazzjonijiet ta' l-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 u jirrenduha impossibli ghalihom li

jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' taghhom. Talbu wkoll sabiex konsegwentement il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia numru 81 fi Triq ic-Combini, Zurrieq bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk tatihom r-rimedji li jidhrilha xieraq. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom 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 li ma jirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi. Finalment ir-rikorrenti talbu sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti minnhom ai termini tal-ligi u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 2 ta' Frar, 2022 a fol. 32 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 81 fi Triq ic-Combini, Zurrieq mis-sena 2008 u kull hames (5) snin sas-16 ta' Awwissu, 2021.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar it-18 ta' Mejju, 2022 u halef l-istess nhar is-27 ta' Ottubru, 2022 (a fol. 40 et seq tal-process). Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri, huwa ta deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond jinsab fi stat strutturalment tajjeb u fih numru ta' elementi tradizzjonali li jinkludu arkati, travi tal-injam u xriek u tarag tal-gebel. Il-Perit Tekniku Grech jindika li l-fond ghandu bzonn ta' manutenzjoni internament kif ukoll esternament u specjalment fil-kamra tal-banju, pero' jista+' jitqies li huwa komodament abitabbli. Izid jghid ukoll li pero' huwa fatt li l-parti l-kbira tal-kmamar abitabbli ma jikkonformawx mal-ligijiet sanitarji u dan il-fatt qieghed ikollu impatt fuq il-valuri stabbiliti minnu.

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku Grech qal ukoll li in aggunta ha konjizzjoni wkoll (i) tar-rapport Djar/EY mahrug f'Dicembru, 2021; u (ii) tar-rapport 'Property Market Study March 2022' mahrug minn Grand Thorton. Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' fis-sena 2008, 2013, 2018 u 2021 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2021 ikun dak ta' <u>mija hamsa u sittin elf Ewro (€165,000)</u>.

Il-Perit Tekniku Grech ulterjorment irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 2008 sas-sena 2021 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
2008	€96,000	2.00%	€1,920
2013	€100,000	2.50%	€2,500
2018	€135,000	2.75%	€3,713

2021(Q3)	€165,000	2.75%	€4,538

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma' eskuta l-Perit Tekniku, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan stante li f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment.

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fid-decizjoni fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 iddikjarat kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza u dan hekk kif jirrizulta mis-sezzjoni suesposta '**Fatti fil-qosor:**'. Ghalhekk il-Qorti tinsab sodisfatti u m'hijiex ser tinoltra oltre f'din l-eccezzjoni preliminari.

It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eccezzjoni tieghu eccepixxa li r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni r-regim legim kollu fit-totalita' tieghu skont il-Ligi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

Il-Qorti taqbel li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni r-regim legali fit-totalita' tieghu inkluz l-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018 u tinnota li ser taghmel dan meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti Emanuela sive Lilian Galea et.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimati Mifsud:

Illi preliminarjament l-intimati Mifsud eccepew illi huma m'humiex il-legittimi kontraditturi tar-rikorrenti fir-rigward it-talbiet kollha maghmula fir-rikors taghhom u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dana fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita' tal-qrati nostrana u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Huwa accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati, b'dan li qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 81 fi Triq ic-Combini, Zurrieq u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontraddittur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili u nghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda

> l-oħra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huma legittimi kuntradittturi. Ghaldaqstant lewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandhiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

<u>Eccezzjonijiet fil-mertu:</u>

<u>Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:</u>

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

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-raba' eccezzjoni jeccepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta peress li jsostni li dan japplika biss f'kazijiet ta' tehid forzuz ta' proprjeta'. Jissottometti li sabiex wiehed jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Izid li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, tali svestiment ma sarx u dan peress li bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet fuq il-fond suggett ghall-kirja in kwistjoni. Jissottometti li

l-mizura msemmija fil-ligi u li qed tigi attakkata mir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madanakollu ma twassalx ghal deprivazzjoni totali u assoluta tal-proprjeta'. Isegwi ghalhekk, dejjem skont l-argumentazzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u jsostni li konsegwentament ghandu jigi michud.

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-

ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun ukoll kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

'13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi

fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'.

Illi fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'.

Illi applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern, il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Fil-fatt kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu,

l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ghal tali okkupazzjoni s-sid

jircievi kumpens minimu. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia,

to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[4]'.

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

[4] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti fir-rigward tal-ewwel element:

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Marzu, 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin liema kuntratt kien beda jiddekorri mill-1 ta' April tas-sena 1987 u skada fit-28 ta' Frar, 2008. L-emendi li saru fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu dahlu fis-sehh qabel gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi

temporanja. Madanakollu l-antekawza tar-rikorrenti kienu affacjati b'sitwazzjoni li jew jigu soggettati ghar-regim imsemmi jew inkella kien hemm l-probabilita' li l-fond taghhom jigi rekwizizzjonat. L-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk anke jekk ghal grazzja tal-argument il-kuntratt gie ffirmat qabel l-introduzzjoni tal-emendi li saru bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 xorta kienu ser ikunu suggettati ghall-effetti tal-ligi msemmija.

Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-1979 gie promulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

> 'The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'

Ghandu jinghad izda li l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jipprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom

kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

iii. Jekk il-mizura zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[5]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita'.

"Not only must an interference with the right of property pursue, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures</u>

[5] Deciza nhar it-22 ta' Frar, 2005.

<u>applied by the State,</u> including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... <u>In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."</u> (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' gie dikjarat illi:

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded

> għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[6]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika giet originarjament moghtija permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Marzu, 1987 f'atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena. Il-kuntratt beda jiddekorri mill-1 ta' April, 1987 u skada fit-28 ta' Frar, 2008 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa ghalhekk car li s-sidien ma kellhomx ghazla ghall-kuntrarju ta' dak li ssottometta l-Avukat tal-Istat.

[6] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[6] u **Cassar v Malta fuq citat.**

Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

> 'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fil-premessi jispjegaw li inizjalment, meta l-inkwilin kien ha l-fond b'enfitewsi temporanja, c-cens pagabbli kien fl-ammont ta' mitejn lira tal-munita l-antika (Lm 200) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' erbgha mija hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€465.87). Jispjegaw li llum il-kera li tithallas mill-intimati hija fl-ammont ta' sebgha mija hamsa u sittin Ewro u tmenin centezmu (€765.80).

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser izzomm dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, permezz tas-sbatax il-eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi li l-legislatur emenda l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti ghandhom il-possibilita' li jitolbu revizjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan l-att meta tigi sabiex tillikwida l-ammont ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu wkoll kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tqis li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni hekk kif eccepit mill-intimat Avukat tal-Istat fit-tmintax il-eccezzjoni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garrbu telf pekunjarju konsiderevoli.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-

pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Agnes Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 247/21/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'29. Skont l-istima tal-perit tekniku[7], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[8] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

30. Il-kriterji ta' Cauchi[9] jipproponu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[10] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).

[7] Fol. 40 – ibbażata fuq ir-*rental price index* u *retail price index* u aġġustata skont riċerka fil-gazzetti ta' proprjetajiet simili

[8] A.L. 259 tal-2018

[9] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

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

31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jirċievu kienet ta’ Lm100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta’ Frar 2002 sal-31 ta’ Lulju 2018 ir-rikorrenti pperċepew kera ta’ madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, jagħti figura ta’ sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).

32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanċ li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.’.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Mifsud ilhom igawdu l-fond zgur ghal sebgha u tletin (37) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li rat id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f’din l-istess decizjoni u fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta’ danni pekunjarji:

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Marzu 2008 u cioe’ s-sena li fiha skada c-cens temporanju u tqis li l-perijodu ghandu jkompli sal-2018, cioe’ meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w’ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu. Dan qed isir fid-dawl ta’ dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta’ Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta’ ghaddiet f’idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta’ missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta’ in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph

Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' tlieta u ghoxrin elf disgha mija hamsa u erbghin Ewro u tnejn u disghin centezmu (€23,945.92). Mill-kuntratt ta' enfitewsi u mill-kopji ta' cedoli ta' depositu u minn dak iddikjarat mir-rikorrenti jirrizulta li komplessivament ir-rikorrenti u l-ante kawza taghhom ircevew is-somma komplessiva ta' sebgha 'telef disgha mija erbgha u tletin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€7,934.38) f'kera.

€23,945.92 - €7,934.38 = €16,011.54

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€16,011.54 – 30%= €11,208.08 – 20% = €8,966.46

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: tmien 'telef disgha mija sitta u sittin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€8,966.46).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta'

elf u hames mitt Ewro (€1,500) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimati sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-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 Mifsud u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom;

3. Tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom ossia dik bin-numru 81 fi Triq ic-Combini, Zurrieq 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 sejra tghaddi sabiex taghti r-rimedji li jidhirilha xierqa favur ir-rikorrenti;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti 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-inkwilini Mifsud, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi;

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' ghaxart' elef erbgha mija sitta u sittin Ewro u sitta u erbghin centezmu (€10,466.46);

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' April, 2024

Cora Catania
Deputat Reġistratur

30 ta’ April, 2024