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

Illum 27 ta' Mejju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 130/2021 AF

Joseph Mifsud

vs

Avukat tal-Istat

u

Philip Spiteri u Carmen Spiteri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Joseph Mifsud, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **6 *gja* 29 *gja* 30A, Triq San Martin Haz-Zebbug**, li huwa akkwista *per via di successione* b'titolu ta' prelegat mill-eredità tal-mejta ġenituri tieghu Philip u Giuseppa Mifsud, skond it-testment *unica charta* taghhom tat-22 ta' Dicembru 1977; 15 ta' Mejju 1980; u 9 ta' Settembru 1981 lkoll fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, u dak fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba tal-5 ta' Novembru 1984, u in segwitu tal-istess, ir-rikorrent kien gie immess fil-pussess tal-legat b'att tan-Nutar Dottor Marco Burlo tal-1 ta' Lulju 1992.

L-istess Philip Mifsud, missier ir-rikorrent odjern, kien akkwista l-fond allura indikat bin-numru 30A, b'assenjazzjoni b'att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tal-5 ta' Awwissu 1956, minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri.

B'kuntratt tas-16 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Philip Said, **'*<u>Dokument A</u>*'** hawn anness, ir-rikorrent Joseph Mifsud kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal **17-il sena** lill-intimati Philip u Carmen Spiteri, l-fond *ossia* dar in kwistjoni, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' **Lm120.00c** fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-**15 ta' Marzu 2010**, izda l-imsemmija intimati Philip u Carmen Spiteri baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

Ghalhekk wara l-15 ta' Marzu 2010, l-imsemmija Carmel u Josephine Camilleri baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'kera

ta' **€559.05c** fis-sena, u llum bl-Att X tal-2009 l-kera awmentat b'mod tenwu ghal **€615.00c** fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u dan kif jirrizulta mic-cedoli hawn annessi u mmarkati bhala ***'Dokument B1-B5'***.

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

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

Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

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

Inoltre, li kieku ma kienx ghall-Att XXIII tal-1979, Philip u Carmen Spiteri kien ser ikollhom jirrilaxxjaw l-fond u jirritornawh lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja *de quo*.

L-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini Spiteri liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens **temporanju**.

Ir-rikorrenti fuq pariri legali li kien ha biex jipprotegi l-proprjetà tieghu minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-*'fair-rent'* ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Dan kien assolutament inaccettabbli u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf.

Ir-rikorrenti ma kellu l-ebda ghazla ohra biex igawdi hwejjgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx u ma kienx jaqbillu jaghmel ghax ried jibqa' jgawdi hwejjgu.

Ir-rikorrenti gie mcaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm240.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

Ir-rikorrenti sal-lum ghadu qatt ma rcieva din il-kera gusta fis-suq.

L-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tieghu minkejja li huwa ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta'

proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tieghu bhala sid u dawk tal-inkwilini.

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

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

Gialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *inter alia* f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent ghandu jirċievi *sia* danni pekunjarji kif ukoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huwa sofra għal għexieren ta' snin minħabba

legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Dan il-principju gie stabbilit ukoll fost kawzi ohra fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet ***'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Generali et'***, deciza fil-25 ta' Gunju 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:-

> *"…Illi b'differenza mill-kazijiet succitati, ir-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawza li* ***m'humiex qeghdin jitolbu l-izgumbrament taghhom****, anke billi kkuntrattaw maghhom kirja gdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Gunju 2019 li esebew bhala Dokument B mar-rikors promotur taghhom. M'hemmx dubbju ghalhekk li l-ezitu ta' din il-kawza* ***ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjugi Camilleri****. Ghalhekk il-Qorti sejra tehlishom mill-osservanza tal-gudizzju u konsegwentement m'ghandhiex ghalfejn tikkunsidra l-eccezzjonijiet l-ohrajn taghhom".*

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Philip Spiteri (K.I. 335464M) u Carmen Spiteri (K.I. 487265M), b'tali mod li gie rez kważi impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 6 gja 29 gja 30A, Triq San Martin, Haz-Zebbug, proprjetà tieghu, u/jew li jircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument A*' fil-process.

2. Konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu 6 *gja* 29 *gja* 30A, Triq San Martin, Haz-Zebbug bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. Konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

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

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat id-dokumenti annessi.

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

Qabel xejn, ir-rikorrenti jrid iġib prova adegwata tat-titolu tiegħu fuq il-fond in mertu jiġifieri '6, Triq San Martin, Ħaż-Żebbuġ'. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jrid jipprova li l-intimati Spiteri tassew qegħdin iżommu dan il-fond b'titolu ta' kirja skont l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Dwar il-mertu, ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qiegħed jilmenta minnha r-rikorrenti, ħoloqha hu stess. Għallinqas minn dak dikjarat fir-rikors kostituzzjonali tiegħu, kien ir-rikorrenti stess li minn jeddu għażel li jintrabat bid-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan meta ffirma il-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-16 ta' Marzu 1993. Tabilħaqq meta r-rikorrenti ffirma l-kuntratt tal-enfitewsi, id-dispożizzjonijiet imdaħħla bl-**Att XXIII tal-1979** kienu diġà fis-seħħ u allura huwa kien jaf jew messu kien jaf bil-konsegwenzi legali li mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, l-okkupazzjoni tal-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja.

L-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmluha impossibbli għar-rikorrenti li jieħu lura l-fond f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari tal-**artikoli 12 (2)** u **12B (8) (b)** flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa.

It-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** ma tistax tintlaqa'. Dan għaliex l-**artikoli 12** u **12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jistgħux jintlaqtu mill**-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. F'kull każ, l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jħarsu t-tliet kundizzjonijiet imsemmija fl-**artikolu 37**.

L-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, lanqas ma jiksru l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Skont 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 skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jiddentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*.

Sewwasew f'dan il-każ, l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ma jistax jingħad li l-**artikoli 12 u 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jmorru kontra l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll** tal-**Konvenzjoni Ewropea** jew l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnu.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat ir-risposta tal-intimati Philip u Carmen konjuġi Spiteri, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fl-ewwel lok fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba, jigi rilevat li l-eccipjenti ottempraw ruhhom mal-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghhom, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti takkolji tali talbiet.

In vista tal-premess, l-eccipjenti jirrilevaw li l-eventwali rimedji li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti, fl-eventwalità ta' akkoljiment tat-talba jew talbiet avvanzati, ghandhom jaghtu piz ghal fatt li l-eccipjenti osservaw il-Ligijiet vigenti, u bl-ebda mod ma kienu l-eccipjenti li kkontribwew ghal xi allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Di più u minghajr pregudizzju ghal premess, l-eccipjenti ma humiex responsabbli ghal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Cassar, nominat minn din il-Qorti fl-udjenza tas-26 t'Ottubru 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mill-15 ta' Marzu 2010 liema data hija dik li fiha r-rikorrenti kkonċeda l-proprjetà favur l-intimati Spiteri b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, 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 tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi l-intimati Spiteri baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qiegħed ifittex 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 huwa mħares skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Ir-rikorrenti qiegħed għalhekk jitlob illi jingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnu subita.

Waqt illi ressqu xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża hija dwar il-fond 6 già 29 già 30A, Triq San Martin, Ħaż-Żebbuġ. Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-proprjetà b'titolu ta' legat mill-wirt tal-ġenituri tiegħu Philip u Giuseppa Mifsud skont tlett testmenti *unica charta* fl-atti tan-Nutar Philip Saliba rispettivament datati 22 ta' Diċembru 1977, 15 ta' Mejju 1980 u 9 ta' Settembru 1981 kif ukoll testment ieħor, ukoll *unica charta*, datat 5 ta' Novembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba. L-immissjoni fil-pussess tal-legat saret b'att tal-1 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlò.

B'kuntratt tas-16 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Philip Said ir-rikorrenti kkonċeda l-fond *de quo* favur l-intimati Spiteri b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 17-il sena versu ċens annwu fis-somma ta' Lm120. Din il-konċessjoni skadiet fil-15 ta' Marzu 2010. Il-kera intant għoliet għal €559.05 u ulterjorment għal €615 fis-sena.

Għalkemm it-terminu tal-konċessjoni għadda, bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 iċ-ċens ġie konvertit f'kirja *ope legis*.

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 iddikjara,

> "*Illi mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti, l-esponent huwa sodisfatt bil-prova tat-titolu u mhux ser ikompli jinsisti fuq din l-eċċezzjoni*."

In ogni każ, mill-provi in atti, il-Qorti hija pjenament 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 il-prova illi l-kirja hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, in atti ġiet preżentata kopja tal-att ai termini ta' liema l-proprjetà in kwistjoni ġiet konċessa lill-intimati b'titolu t'enfitewsi.

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.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

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

Kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

> *"Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi."*

Għandu raġun l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni skont dak li jipprovdi s-sub-artikolu 2(f) tal-istess disposizzjoni u dan għaliex fil-każ tal-lum ir-rikorrenti volontarjament għażel illi jikkonċedi

l-proprjetà favur l-intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Dan meta l-Kap. 158 kien ilu għexieren ta' snin fis-seħħ u l-implikazzjonijiet tad-disposizzjonijiet hemm kontenuti kienu magħrufa tant li allura r-rikorrenti kien jaf, jew seta' kien jaf li mal-iskadenza tal-konċessjoni din kienet ser tiġi konvertita f'kirja *ope legis*.

Din l-eċċezzjoni hija għalhekk mistħoqqa.

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 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 qasaf 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.

Il-ġurisprudenza rigwardanti l-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx

---

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

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:

> *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.*

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

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):

> "*[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].

Fis-sentenza ta' Amato Gauci fuq ċitata, 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 setgħet 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-

[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

applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet 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 ibgħatu 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[4], 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 tat-test tal-meżżi 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.*

[4] Daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2019

...

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 fil-każ 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' dawn id-deċiżjonijiet. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandu rimedju ordinarju

li jista’ jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu. In vista tal-liġi kif emendata, ir-rikorrenti ma jistax aktar jargumenta li r-ripreża tal-pussess hija impossibbli.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 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*.”

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta illi d-danni mitluba mir-rikorrenti għandhom ikunu ċirkoskritti għall-perijodu ta’ żmien mill-15 ta’ Marzu 2010 meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, sal-1 ta’ Lulju 2018 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 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 dawn il-Qrati qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista’ jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

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-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
2010	€3,688
2015	€4,763
2020	€6,152
2021	€6,475

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta’ €37,492[5]. 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’ **€20,995.52**[6].

[5] **€18,440** (€3,688 x 5) + **€19,052** (€4,763 x 4 (għas-snin 2015, 2016, 2017 u 2018) **= €37,492**
[6] €37,492 – 30% = €26,244.40 – 20% = **€20,995.52**

Mill-kopja tar-riċevuti tal-kera li ġew esebiti in atti, jirriżulta illi bejn il-15 ta' Marzu 2010 u l-aħħar ta' Diċembru 2018 ir-rikorrenti rċevew komplessivament is-somma ta' €4,285.23[7]. Hawnhekk il-Qorti qegħda tqis ukoll żewġ depożiti ta' kera li saru fir-reġistru tal-Qorti għar-raġuni illi minn Settembru 2017 ir-rikorrenti waqaf jaċċetta l-ħlas tal-kera. Il-Qorti tqis illi anki jekk huwa minnu li r-rikorrenti ma hax f'idejh dawk l-ammonti li ġew depożitati taħt l-awtorità tal-Qorti, jibqa' l-fatt li *una volta* li jiżbanka, dawn il-flus sejrin imorru għand ir-rikorrenti. Għalhekk ikun inġust għall-aħħar u kontra kull interess tal-ġustizzja li ammonti depożitati l-Qorti jitħallew barra mill-kalkoli li trid tagħmel il-Qorti sabiex tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti.

Mis-somma ta' €20,995.52 trid titnaqqas il-kera perċepita mir-rikorrenti matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' **€16,710.29** li r-rikorrenti għandu dritt għaliha *qua* kumpens pekunjarju.

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

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:

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 Spiteri;

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 waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma ta' sitta u għoxrin elf seba' mija u għaxar ewro u disgħa u għoxrin ewro

[7] €3,080 (€280 x 11) + €299.04 + €307.50 + €291.19 + €307.50 = €4,285.23

ċenteżmi (€26,710.29) u 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