QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' Lulju, 2024

Numru 6

Rikors Numru 330/23 TA

Mary Rose Spiteri (K.I. 858347M) u Margaret Camilleri (K.I. 52450M)

vs

L-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta u b'digriet tas-26 ta' Settembru, 2023 ġie msejjaħ fil-kawża Antoine Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mary Rose Spiteri u Margaret Camilleri (ir-rikorrenti) tal-15 ta' Ġunju 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

"1. ILLI r-rikorrenti bħala werrieta ta' taz-zija tagħhom Rita Pirotta (ara ċertifikat tal-mewt **Dok.RP1**, riċerki testamentarji **Dok.RP2** u **RP3**, testment **Dok.RP4** u dikjarazzjoni causa mortis **Dok.RP5**) wirtu diversi proprjetajiet f'Birkirkara li fi żmenijiet differenti kienu soġġetti għal estensjonijiet enfitewtiċi u għal kirjiet protetti ai termini ta' l-emendi li saru fil-Kap.158 fl-1979, liema estensjonijiet u kirjiet protetti irriżultaw fil-perċepiment da parti tar-rikorrenti u ta' l-awtriċi tagħhom ta' rati ta' kera irriżorji tenut kont tal-valuri tad-diversi proprjetajiet fuq

is-suq u għall-konsegwenti ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom; tali proprjetajiet jikkonsistu fis-segwenti:

<u>114, 115 u 116 Triq Santu Rokku, Birkirkara – okkupata sa llum</u>

2. ILLI din il-proprjetà tikkonsisti f'dar kbira antika bi ġnien, li fit-28 ta' Awwissu 1973 ġiet konċessa b'titolu ta' ċens temporanju ta' Lm150 fis-sena għal 17-il sena minn Rita Pirotta lil Joseph Maria Farrugia (ara **Dok.JMF1**, minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri); waqt id-dekors tal-kirja ġew introdotti l-emendi fl-art.12 tal-Kap.158, b'mod illi meta ċ-ċens skada fl-1990 Rita Pirotta ma setgħetx tieħu lura l-proprjetà tagħha u għalhekk l-istess ċens iġġedded għal 21 sena oħra versu ċens miżjud minn Lm150 għal Lm300 fis-sena (**Dok.JMF2** u **JMF3**);

3. ILLI sussegwentement miet Joseph Maria Farrugia u ċ-ċens baqa' jitħallas minn martu Theodora Farrugia sakemm mietet fl-istess żmien meta ġie biex jagħlaq iċ-ċens; Rita Pirotta għalhekk kienet kostretta li tirrikonoxxi bħala kerrej lil Antoine Farrugia, iben iċ-ċenswalisti li kien jgħix magħhom, u ġiet bonarjament pattwita kera ta' Lm185 kull sitt xhur (ara l-kotba taċ-ċnus u tal-kera, Dok.JMF3); Rita Pirotta ġiet nieqsa fit-2 ta' Ġunju 2005 u l-esponenti bħala werrieta tagħha baqgħu jirċievu €434.94 kull sitt xhur (ara Dok.JMF3);

4. ILLI għalkemm il-Kap.158 ġie emendat u l-esponenti ngħataw il-fakoltà jitolbu żjieda tal-kera sa 2% tal-valur tal-proprjetà, ġie intavolat ir-rikors appożitu u l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera dehrlu li għandu jgħolli l-kera biss għal 1%, jogħla għal 1.5%, tal-valur tal-proprjetà, u għalkemm sar appell minn tali sentenza din ġiet ikkonfermata (ara *Spiteri v Farrugia*, Rik.265/21LM, 24/5/23, **Dok.LM**); il-kumpens li qiegħed jintalab għaldaqstant ikopri l-perjodu 28 ta' Awwissu 1990 sa llum u qed jintalab ukoll rimedju sabiex il-ksur jieqaf definittivament;

<u>193, Triq Santu Rokku, Birkirkara</u>

5. ILLI dan il-fond jikkonsisti f'mezzanin akkwistat minn Rita Pirotta fl-1961 u mogħti b'ċens temporanju għal 17-il sena lil Emmanuel Agius fl-1974 (ara **Dok.EA** u l-provenjenza hemmhekk dikjarata); lejn l-aħħar tal-konċessjoni enfitewtika, fl-1989, Agius ried iwelli lil Paul Galea u Mary Rose Cutajar (għarajjes) u l-liġi dak iż-żmien kienet tippermetti lil Agius li jikri lil terzi u li b'hekk joħloq kirja protetta ai termini tal-Kap.69 li ma kenitx tkun soġġett għal reviżjoni; Rita Pirotta għaldaqstant għażlet li minflok isir hekk aċċettat li tidħol f'ċens temporanju ġdid ma' Galea u Cutajar (**Dok.PG**) versu ċens rivedut skont il-Kap.158, biex b'hekk iċ-ċens ogħla minn Lm75 għal Lm120 fis-sena, li xorta kien irriżorju anke għal dak iż-żmien;

6. ILLI Galea u Cutajar iżżewwġu u sussegwentement iċ-ċens baqa' jitħallas minn Mary Rose Galea waħedha; Mary Rose Galea rritornat iċ-ċwievet ftit qabel ma skada t-terminu taċ-ċens, għalkemm qatt ma ressqet sabiex l-istess ċens jiġi tterminat b'att pubbliku; il-kumpens li qiegħed jintalab għaldaqstant ikopri l-perjodu mid-9 ta' April 1991 sat-13 ta' Ottubru 2010;

<u>4 'Violetta', Sqaq Decelis, Birkirkara</u>

7. ILLI permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Novembru 1964 (minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri), Rita Pirotta kkonċediet b'ċens temporanju għal żmien 17-il sena l-fond 4 'Violetta', Sqaq Decelis, Birkirkara (konsistenti f'dar sabiħa bi ġnien) lil Lorenzo u Helena konjuġi Ellul versu £32 fis-sena (**Dok.LE1**); ġara iżda li, ftit qabel ma ġie biex jiskadi l-imsemmi ċens temporanju, daħlu fis-seħħ l-emendi ta' l-1979 fil-Kap.158 li bihom l-istess ċens kien se jikkonverti ruħu f'kirja, u għalhekk Rita Pirotta aċċettiet illi tagħti konċessjoni ġdida għal żmien 25 sena b'ċens rivedut ta' Lm65 fis-sena (**Dok.LE2**); it-tieni ċens għalaq u nqeleb f'kirja u Rita Pirotta mietet u ntirtet mill-esponenti (Dok.RP1-5), li baqgħu kostretti jaċċettaw il-kera ta' €302.82 stabbilita skont il-Kap.158 (ara **Dok.LE3**, konsistenti f'korrispondenza varja, riċevuti u ċedola);

8. ILLI reċentement Lorenzo Ellul miet u kompliet fil-kera martu Helena sakemm mietet ukoll; għaldaqstant il-kumpens li qed jintalab ikopri l-perjodu minn meta skada ċ-ċens oriġinali fis-7 ta' Novembru 1981 sakemm mietet Helena Ellul (liema data trid tirriżulta mill-provi);

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, u in partikolari ta' l-emendi li saru fih fl-1979, in konnessjoni mad-diversi proprjetajiet elenkati, irriżulta fi ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti u ta' l-awturi tagħhom, u dan ai termini tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta; u

ii. Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti, kif ukoll tagħti dawk l-ordnijiet li jkunu neċessarji sabiex jieqaf definittivament il-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti in konnessjoni mal-fond 114, 115 u 116 Triq Santu Rokku, Birkirkara;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-3 ta' Awwissu 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi preliminarjament, u għall-għanijiet ta` integrita tal-ġudizzju, u ġialadarba li r-rikorrenti qiegħdin jitolbu rimedju "*sabiex il-ksur jieqaf definittivament*" fir-rigward tal-fond **114,115 u 116,Triq San Rokku, Birkirkara**, ir-rikorrenti għandhom jitolbu l-kjamat in kawża tal-inkwilin Antoine Farrugia;

2. Illi preliminarjament ukoll, u rigward it-talba għal kumpens sal-lum, l-esponent jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti m` hijiex qorti ta` tielet istanza u din il-Qorti ma ghandha tagħti l-ebda rimedju li jaffettwa l-validita` u l-effetti tas-sentenzi diġa` mogħtija;

3. Illi ir-rikorrenti jridu jġibu prova illi l-kirjiet tal-propjetajiet elenkati minnhom huma kienu tassew protetti mill-Kap.158 tal-Liġijiet ta` Malta;

4. Illi l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-propjeta in kwistjoni fil-parametri ta` dak permessibli taħt dan id-dritt fundamentali;

5. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti dan għandu japplika sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ċioe, l-1 ta` Awwissu, 2018;

Bl-ispejjez."

Rat ir-risposta ta' Antoine Farrugia (l-intimat inkwilin) tad-19 ta' Ottubru 2023 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Din hija r-risposta tal-esponenti wara li ġie msejjaħ fil-kawża permezz ta`digriet datat is-26 ta` Settembru, 2023;

2. Illi *in linea* preliminari, l-esponenti jiddikjara illi huwa ssodisfa t-test tal-mezzi u dan kif ikkonfermat permezz ta` sentenza li llum hija *res judicata*, fl-ismijiet Spiteri Mary Rose et vs Farrugia Antoine et (Ara sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata l-24 ta'

Mejju, 2023) u konsegwentement l-esponenti ma għandux jiġi żgombrat mir-residenza ordinarja tiegħu;

3. Illi fit-tieni lok u fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jiddikjara illi l-kirja tal-fond *de quo* hija kirja protetta mill-liġi u *di piu*, l-esponenti dejjem ħallas il-kera puntwalment;

4. Illi fit-tielet lok u fil-mertu, kwalunkwe rimedju li jista` jingħata minn din l-umli Qorti, ma għandu qatt jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja eżistenti bejn is-sid u l-inkwilin*, ossia* l-esponenti;

5. Illi fir-raba lok u fil-mertu,f`kaz illi din l-umli Qorti tiddeċiedi il-każ favur ir-rikorrenti,għandu jkun l-Avukat tal-Istat biss u mhux l-esponenti,li għandu jiġi ordnat iħallas kwalunkwe danni għall-leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali li dwarhom qed isejjes din il-kawża ir-rikorrenti u l-esponenti ma għandux jiġi żgombrat mill-imsemmi fond,li hija l-unika residenza ordinarja tiegħu;

6. Illi finalment,tenut kont tan-natura tat-talbiet, l-esponenti jeċċepixxi illi huwa m` għandux jagħmel tajjeb għall-ebda sehem mill-ispejjeż ta` din il-kawża.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-proċedura.

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti wirtu għadd ta' propjetajiet mingħand iz-zija tagħhom Rita Pirotta liema propjetajiet huma s-segwenti:

1. <u>Il-fond 114,115 u 116 Triq Santu Rokku b'Kara</u> li kien konċess mill-awtriċi tar-rikorrenti b'ċens għal 17-il sena b'effett mit-28 ta' Awwissu

1973. Meta għalaq iċ-ċens u meta fil-mori tiegħu daħal il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-istess ċens kien ġie imġedded għal 21 sena oħra u wara li għalaq dan il-perjodu, ikkonverta ruħu f'kera u b'konsegwenza ta' hekk baqa' jabita fih l-intimat Antoine Farrugia. Ir-rikorrenti fetħu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ingħataw 1.5% żieda fil-kera bil-liġi l-ġdida.

2. <u>Fond 193,Triq Santu Rokku, B'kara.</u> Dan kien mogħti mill-awtriċi tar-rikorrenti b'ċens temporanju għal 17-il sena lil Emmanuel Aguis. Dan tal-aħħar ried iwwelli lil Paul u Mary Rose Cutajar. Ir-rikorrenti għidu li biex ma jiġrix hekk l-awtriċi tar-rikorrenti reġgħet tatu għal żmien 21 sena. Mary Rose Galea, il-persuna li kienet tokkupa il-fond, irritornat iċ-ċwievet qabel ma skada ċ-ċens. It-tieni ċens skada fit-13 ta' Ottubru 2010. Mary Rose Galea tgħid li l-Awtriċi tar-rikorrenti, kienet kuntenta li jieħduh huma il-post (a' fol a' fol 115). Din ħarġet minnu fl-2002 iġifieri 8 snin qabel ma skada ċ-ċens (a' fol 115 tergo).

3. <u>Fond 4, "Violetta", Sqaq Decelis, B'Kara</u>. Fit-8 ta' Novembru 1964, l-awtriċi tar-rikorrenti tat dan il-fond b'ċens temporanju għal 17-il sena lil Lorenzo u Helena konjuġi Ellul. Ftit qabel ma skada ċ-ċens fl-1979 u biex tevita li jkun hemm konversjoni għall-kirja, reġgħet tatu b'ċens temporanju għal 25 sena. Iċ-ċens għalaq fis-7 ta' Novembru 1981, sakemm mietet Helen Ellul fit-2 ta' Novembru 2018.

Ir-rikorrenti qegħdin għidu li minħabba l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma kellhom id-drittijiet tagħhom leżi kif ser ikun spjegat aktar 'l isfel.

Punti ta' Liġi

Ir-rikorrent, qua werrieta ta' zithom Rita Pirotta, qed jilmentaw li l-operat tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 kiser jew qed jikser id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fondi mertu tar-rikors u dan kif imħarsa mill-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex l-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158 fost oħrajn jagħtu jew taw dritt ta' rilokazzjoni lil min kien jokkupahom u lil min għadu jokkupahom sallum u b'hekk ġew imċaħħad mill-pussess, stante li din il-liġi tqiegħed lir-rikorrenti fl-impossibilitá li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' imsemmija. Dan magħdud mal-fatt, li l-kera li titħallas in virtu' ta' din il-liġi hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq ħieles. Għalhekk fi ftit kliem ir-rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod qed ikunu jew kienu kostretti li jġorru piż sproporzjonat.

Dawn huma l-istess raġunijiet li dwarhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"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 other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (Ara **Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

Il-Qorti Ewropea stabbiliet għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1

tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)." (Ara **Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**).

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-rikorrenti fil-premessi:

"*The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*" (Ara **ukoll Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija. Dan huwa preċiżament uħud mill-każijiet tal-lum (ara ad **eżempju Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara **per eżempju Victor u Carmen Portanier vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**).

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Ara Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew

isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 9 ta' Lulju 2019**).

Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot 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" (Ara **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara wkoll Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti tibda biex tirrileva li r-rikors odjern għandu bħala mertu tlett fondi differenti. Dan ifisser li trid tipprovdi għalihom it-tlieta. Kwindi ser tqis wieħed wieħed dawn il-fondi u tara jekk dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti japplikax għall-fondi kollha.

L-ewwel wieħed huwa l-Fond 193,Triq Santu Rokku, B'kara. Dan kien mogħti mill-awtriċi tar-rikorrenti b'ċens temporanju għal 17-il sena lil Emmanuel Agius. Dan tal-aħħar ried iwwellu b'kera lil Paul u Mary Rose Cutajar. Ir-rikorrenti għidu, li biex ma jiġrix hekk l-awtriċi tar-rikorrenti reġgħet tatu għal żmien 21 sena lil Mary Rose Galea, il-persuna li kienet tokkupa il-fond. Din irritornat iċ-ċwievet qabel ma skada ċ-ċens. It-tieni ċens skada fit-13 ta' Ottubru 2010. Din ħarġet minnu fl-2002 iġifieri 8 snin qabel ma skada iċ-ċens (a' fol 115 tergo).

Il-Qorti tinnota li ħafna huma dawk li jirrikorru quddiemha biex jieħdu kumpens taħt kull pretest immaġinabbli. L-aktar pretest popolari huwa dak li l-awturi ta' min qiegħed jagħmel il-kawża kien qed jibża' mir-rekwiżizzjoni, għalkemm b'dan il-pretest jew mingħajru xorta jkunu intitolati għall-kumpens.

Din id-darba, f'din il-proċedura, ir-rikorrenti qed jallegaw, li sabiex dak li kien hemm fil-post ma jagħtihx b'kera għażlet li minflok tagħtih għal darba oħra b'ċens.

Il-Qorti ma tistax tifhem għalfejn għamlet hekk għaliex bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta xorta waħda kien ser ikollha tirrikonoxxi lill-okkupant, Mary Rose Galea bħala inkwilina. Iġifieri l-aktar li għamlet tawlet iż-żmien. Iżda ġara li ħolqot ċens ieħor li għalaq fl-2010 u meta l-okkupanti tal-fond kienet ħarġet tmien snin qabel. Huma għidu pero' li ċ-ċens ma

kienx terminat. Dan minnhom naqas għaliex la darba Mary Rose Galea ħarġet mill-fond qabel ma skada ċ-ċens ma kien hemm xejn li jxoljuh.

Imma l-aktar li joħloq problema għal din il-Qorti huwa l-fatt li wara li skada ċ-ċens ma kien hemm ebda konversjoni għall-kirja għaliex ma kien hemm aktar okkupanti. Issa l-liġi taħt artikolu 12 tipprospetta biss f'każ bħal dan li jirrigwarda ċens għall-anqas minn 30 sena l-ħolqien ta' kirja favur l-inkwilin. Hija din il-konverżjoni li tikser id-drittijiet tas-sid u allura tar-rikorrenti u tal-awtriċi tagħhom. Ergo ġaladarba ma kienx hemm din il-konversjoni ma jistax jingħad li kien hemm dan il-ksur anke jekk ir-rikorrenti qegħdin li t-tieni konċessjoni saret għaliex zithom ma kellhiex għażla oħra.

L-ewwel u qabel kollox din il-Qorti ma temminx il-verżjoni tar-rikorrenti. Di fatti, Mary Rose Galea tgħid espressament li zithom kienet kuntenta li tagħtih lilha u lil żewġha (a' fol 115). U kif diġa qalet il-Qorti l-eżerċizzju kien wieħed futili għaliex wara tmien it-tieni konċessjoni xorta kien ser ikun hemm konversjoni għall-kirja. Jibqa' dejjem il-fatt li tali konverżjoni ma kienx hemm ai termini tal-artikolu 12 (2)(a)(i) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan il-fond din il-Qorti ma hiex ser tilqa' t-talbiet.

Kwanti għaż-żewġ postijiet l-oħrajn u ċioe' 114, 115, 116 Triq Santu Rokku b'Kara u Violetta, Sqaq Decelis B'Kara, l-istorja hija differenti. L-

ewwel wieħed għadu okkupat mill-inkwilin intimat Antoine Farrugia li baqa' jgħix mal-ġenituri wara li skada ċ-ċens u għalhekk qiegħed igawdi minn kirja u t-tieni wieħed baqgħet tgħix fih Helena Ellul mart Lorenzo Ellul li pero' mietet fl-2018. Din baqgħet tgħix f'dan il-fond bis-saħħa ta' kirja wara li ċ-ċens li kien ingħata lilhom skada fl-1981. Dan ifisser li din il-Qorti ser tkun qed tipprovdi biss dwar dawn iż-żewġ fondi.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-**Qorti Kostituzzjonali fis-Sentenza ta' Rose Borg vs Avukat Ġenerali**. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati tagħna, dan l-artikolu tassew jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat, tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv. Issa forsi jista' jiġi argumentat li llum dawn iż-żewġ fondi huma battala. Iżda seħħ per accidens u mhux bis-saħħa tal-liġi. Għalhekk sakemm kienu għadhom hekk okkupati id-dritt fundamentali taħt l-artikolu tal-Kostituzzjoni tassew kien leż iżda sal-perjodu li dawn il-fondi kienu in okkupazzjoni. Fil-każ tal-fond 193, Triq Santu Rokku, B'Kara sal-2002, meta ħarġet minnu Mary Rose Galea u fil-każ tal-fond Violetta, Sqaq Decelis, B'Kara sal-2018 meta mietet Helena Ellul.

Sa fejn jirrigwarda l-ksur ta' artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jista' jingħad l-istess raġunament. Kif spjegat aktar 'l fuq il-Qorti Ewropeja dejjem sabet li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser b'mod klamoruż dan l-artikolu konvenzjonali.

Il-Qorti sejra issa tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-rikorrenti qed jitlob lill-Qorti tiddikjara illi tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni u allura tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għal kumpens u danni.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa, hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-**Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet Portanier v. Malta tas-27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46,** saħqet is-segwenti fuq l-artikolu 13:

"*The Court reiterates its general principles under Article 13 as set out in Apap Bologna (cited above, §§ 76-79). In particular it reiterates that, for the purposes of Article 13, it is for the Court to determine whether the means available to an applicant for raising a complaint are "effective" in the sense either of preventing the alleged violation or its continuation, or of providing adequate redress for any violation that had already occurred. In certain cases a violation cannot be made good through the mere payment of compensation and the inability to render a binding decision granting redress may also raise issues (ibid., § 77).*"

Il-Qorti tfakkar li l-kerrej huwa vittma daqs is-sid tal-konsegwenzi li ġabet magħha din il-liġi, li setgħet tagħmel sens meta ddaħlet minħabba ċ-ċirkostanzi soċjali ta' dak iż-żmien. Il-kerrej fil-fatt jiġi normalment illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju fi proċeduri bħal dawn u dan għaliex il-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-istess.

Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrent qed issir referenza għal dak li qalet il-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**. Hawn jingħad li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles.

F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali

għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-snin li ġew fis-seħħ dawn il-liġijiet. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba

kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Din il-Qorti pero' iżżid tgħid li dawn il-kriterji huma prinċipji ta' gwida għaliex mhux kull każ jippresenta l-istess fatti u ċirkostanzi u sta għall-Qorti li tqis liema hu l-aktar kumpens adegwat fl-interess tal-partijiet kollha u mhux ta' naħa waħda biss.

Fl-aħħar nett il-Qorti ser tqies ukoll id-dewmien da parti tar-rikorrenti jew l-awtriċi tagħhom biex ressqu dan l-ilment. Malta ilha aderenti għall-Konvenzjoni sa mill-1987. B'dana kollu l-awtriċi tagħhom qatt ma ressqet ilment quddiem il-Qorti Ewropeja. Huwa minnu li mhux kulħadd kien konxju ta' azzjoni bħal din u kien f'dawn l-aħħar snin li bdew isiru azzjonijiet bħal dawn. Iżda ma kien xejn xi jżomm li azzjoni bħal din setgħet issir u ma hux tort tal-istat jekk ħadu dawn is-snin kollha. Di pju fil-każijiet li għandha quddiemha f'din il-proċedura ż-żewġ fondi li qed ikunu meqjusa minn din il-Qorti, wieħed ilu battal sa mill-2002 u l-ieħor mill-2018 u dan meta l-awtriċi tar-rikorrenti ilha mejta mill-2005! (a' fol 4).

Għalhekk wara li din il-Qorti ħadet inkonsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi u r-rapport peritali tal-perit maħtur mill-Qorti l-kumpens li qed tagħti huwa s-segwenti:

Fir-rigward tal-fond 114,115 u 116 Triq Santu Rokku B'kara qed ikun likwidat kumpens ta' sittin elf ewro (€60,000) u fir-rigward tal-fond Violetta, Triq Decelis B'Kara, ħamsin elf ewro (€50,000).

Sa fejn jirrigwarda lill-intimat inkwilin dan ser ikun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex il-presenza tiegħu hija meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju u di piu' huwa ma jaħtix għal-liġi u lanqas jista' jagħti rimedju.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti limitatament għall-fondi 114,115 u 116 Triq Santu Rokku, B'Kara u Violetta, Triq Decelis B'Kara.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti u tillikwida il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' mija u għaxart elef ewro (€110,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mil-presenti sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimat inkwilin mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes għall-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur