PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 419/2023 MS

Mary Pace

Vs.

L-Avukat tal-Istat

Illum, 4 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 3K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fl-24 t'Awwissu 2023 li bih wara li ppremettiet li:

> ***Fatti***
>
> L-esponenti hija is-sid tal-fond 99, Triq San Ġużepp, Paola li ġie għandha b'wirt mingħand iz-zijiet tagħha u dan kif jirriżulta mill-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-

Nutar Carmel Gafà tal-21 ta' Ġunju, 2004, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. A**;

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta' Mejju, 1962, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. B**, il-predeċessuri fit-titolu ta' l-esponenti ikkonċedew lil Alfred Church matul iż-żwieġ tiegħu ma' Ellen *sive* Helen Church l-imsemmi fond b'titolu ta' ċens temporanju għal sbatax-il sena minn dakinhar 'il quddiem biċ-ċens ta' ħamsa u tletin lira Maltin (Lm 35) fis-sena;

Wara illi għadda l-perjodu imsemmi ta' sbatax-il sena, l-imsemmija Ellen *sive* Helen Church baqgħet tokkupa dan il-fond bħala d-dar residenzjali tagħha taħt titolu ta' kera liema titolu ta' kera ġie stabbilit għab-bażi tat-titolu preċedenti ta' enfitewsi skond id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Fis-sena 2019 l-esponenti kienet qegħda tirċievi kera fl-ammont ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena;

Fl-4 ta' Frar, 2019 l-esponenti bdiet proċeduri kontra Ellen *sive* Helen Church quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera ai termini ta' l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) li daħal fis-seħħ bis-saħħa ta' l-Att XXVII tas-sena 2018. Dawn il-proċeduri mibdija bir-rikors bin-numru: 26/2019/JD fl-ismijiet ***Mary Pace v. Ellen sive Helen Church*** ġew deċiżi b'sentenza mogħtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera fl-10 ta' Diċembru, 2021 li biha l-kera pagabbli minn Ellen *sive* Helen Church ġiet awmentata għal sitt elef Euro (€6,000) fis-sena mid-data ta' dik is-sentenza. Kopja ta' l-atti tal-proċeduri hawn imsemmija qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. Ċ**;

Wara li dawk il-proċeduri ġew hekk deċiżi definittivament l-imsemmija Ellen *sive* Helen Church irritornat lura l-pussess tal-fond okkupat minnha volontarjament;

L-ilment

Illum il-ġurnata jista' x'aktarx jingħad illi d-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali;

Però l-esponenti issostni illi qabel id-dħul fis-seħħ ta' tali artikolu tal-liġi, hija kienet qegħda ġġarrab ksur tal-jeddijiet

fondamentali tagħha liema ksur ipperdura mhux biss sa meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 iżda anke sa meta kellha attwalment tibbenefika minn tali tibdil fil-liġi bis-saħħa tas-sentenza ta' l-10 ta' Diċembru, 2021 jew sa meta ingħatat lura l-pussess vakanti tal-fond li qabel kien okkupat minn Ellen *sive* Helen Church u għalhekk hija għandha tingħata rimedju għal ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha imġarrab minnha matul dan il-perjodu;

Minkejja illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-2 ta' Mejju, 1979, Ellen *sive* Helen Church baqgħet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni stante li kienet ċittadina Maltija u stante li din kienet ir-residenza ordinarja tagħha, liema fakoltà ingħatat lilha bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'mod partikolari bis-saħħa ta' l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju darba kull ħmistax-il sena;

Għalhekk Ellen *sive* Helen Church ingħatat id-dritt illi tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni b'kera irriżorja li ma tirriflettix il-kera fis-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

Effettivament l-esponenti u l-predeċessuri tagħha fit-titolu ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu tal-konċessjoni emfitewtika u ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja;

B'dan il-mod, l-esponenti u l-predeċessuri tagħha fit-titolu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 li bih ġie introdott l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta waħda hemm lok għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem għall-okkupazzjoni mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossia mit-2 ta' Mejju, 1979 u l-ħlas ta' danni minħabba dan il-ksur sia dawk pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji li jridu jiġu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti u dan mhux biss sa meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 iżda anke sa meta kellha attwalment

tibbenefika minn tali tibdil fil-liġi bis-saħħa tas-sentenza ta' l-10 ta' Diċembru, 2021 jew sa meta ingħatat lura l-pussess vakanti tal-fond li qabel kien okkupat minn Ellen *sive* Helen Church;

Għalhekk fil-konfront ta' l-esponenti ġie miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u Ellen *sive* Helen Church baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju bl-operat tal-liġi u (ii) l-kera kienet waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat

l-istess rikorrenti għaddiet biex titlob lil din il-Qorti jogħġobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħha u tal-post tagħha hawn imsemmi jikser id-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti privati tagħha kif sanċit bis-saħħa ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħha u tikkundanna lill-intimat iħallas tali kumpens u danni lill-esponenti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fl-20 ta' Settembru 2023[1], li permezz tagħha huwa eċċepixxa:

    1. Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħda tallega li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 99, Triq San Guzepp, Paola, ġie leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

    2. Illi preliminarjament, ir-rikorrent ghanda ġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha għall-fond in kwistjoni;

    3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

    4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll *stante* li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

    5. Illi l-esponent jecepixxi illi permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 ossia bl-emendi li sehhew bl-Att XXVII tas-sena 2018 is-sitwazzjoni legali tar-rikorrenti giet kristalizzata u dan kif tixhed fil-fatt is-Sentenza ***Mary Pace v Ellen sive Helen church*** tal-10 ta' Dicembru 2021 tal-Bord li jirregola l-Kera fejn il-kera pagabbli giet awmentata ghal sitt elef Ewro (6,000eur) fis-sena;

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

    Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

[1] A fol.165.

5. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti qed tilmenta minn vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tagħha għall-proprjetà u għat-tgawdija tagħha, kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan b'rabta mal-fond bin-numru disgħa u disgħin (99) fi Triq San Ġużepp, Paola (minn issa 'l quddiem imsejjaħ «il-Fond»). Skont ir-rikorrenti, l-Fond kien għal żmien twil mikri lil terzi li kellhom kirja bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar (minn issa 'l quddiem se tissejjaħ biss bħala «l-Ordinanza»). Ir-rikorrenti tgħid li kienet din il-kirja, kif protetta mill-Ordinanza, li wasslet għall-ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha.

7. Il-fatti rilevanti jistgħu jiġu riassunti kif ġej.

8. Ir-rikorrenti kisbet il-Fond b'wirt mingħand Maria Assunta Abela, li mietet fil-21 ta' Marzu 2004, u li s-suċċessjoni tagħha kienet regolata b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Carmelo Gafa' fl-10 t'Ottubru 1998. Il-Fond kien fost il-ġid li ddevolva għand ir-rikorrenti, kif jirriżulta wkoll mid-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Carmelo Gafa' fil-21 ta' Ġunju 2004[2].

9. Jirriżulta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-2 ta' Mejju 1962[3], Mary Abela u ħutha Salvatore Abela u Giuseppe Abela kkonċedew il-Fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax-il sena minn dakinhar stess lil Alfred Church, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanja ta' £35 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem.

10. Jidher li mal-iskadenza tat-terminu enfitewtiku, Alfred Church u martu Ellen sive Helen Church baqgħu jgħixu fil-Fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza. F'xiehda li r-rikorrenti tat fi proċeduri oħrajn dwar il-Fond,

---

[2] Kopja eżebita a fol.4.
[3] Kopja eżebita a fol.7.

qalet li Church kienu jħallsu kera biss fl-ammont ta' Lm50 fis-sena, li żdied għal Lm80 fis-sena 2009. Sal-2019, il-kera li kienet qed titħallas kienet €210 fis-sena[4].

11. Fl-4 ta' Frar 2019, ir-rikorrenti ressqet rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera skont l-artikolu 12B tal-Ordinanza, u li bih talbet reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Diċembru 2021[5], il-Bord li Jirregola l-Kera ordna li jseħħ awment fil-kera b'mod li tkun fl-ammont ta' €6,000 fis-sena.

12. Jidher li wara din id-deċiżjoni, li ma ġietx appellata, l-inkwilina tterminat il-kirja u għaddiet il-Fond lura lir-rikorrenti[6].

Ikkunsidrat:

13. Illi esposti l-fatti tal-każ, imiss issa li l-Qorti tikkunsidra l-meritu flimkien ma' dawk l-eċċezzjonijiet tal-intimat li jmissu l-istess meritu.

14. Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi mressqin mir-rikorrenti dwar it-titolu tagħha fuq il-Fond. Huwa prinċipju paċifiku llum li f'azzjoni bħal din ir-rikorrent mhux obbligat li jġib prova daqstant rigoruża tat-titolu tiegħu. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017): «*Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa 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, per eżempju, fil-kawża ***Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/3/2020) ġiet konsidrata favorevolment bħala prova ta' titolu għal finijiet ta' proċedura bħal din dikjarazzjoni *causa mortis*, liema prova qatt ma tkun ikkunsidrata suffiċċjenti weħidha f'azzjonijiet ċivili dwar titoli fuq proprjetà.

[4] Ara fol.128, kif ukoll il-kopji taċ-ċedoli ta' depożitu eżebiti a fol.196.
[5] Ara fol.152.
[6] Ara l-verbal tal-udjenza tal-11 t'Ottubru 2023, a fol.167, kif ukoll ix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti a fol.193, u d-dokument eżebit a fol.194.

15. Bl-istess mod il-Qorti hija wkoll sodisfatta li mill-provi prodotti jirriżulta li l-inkwilini Church kellhom titolu protett ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Ordinanza, u dan wara l-akkwist tat-titolu ta' subenfitewsi temporanja kif fuq spjegat. Minħabba l-fatt li l-Fond kien okkupat mill-enfitewta Church bħala residenza ordinarja tiegħu u peress li hu kien ċittadin ta' Malta, hu (u warajh martu) bbenefika mill-protezzjoni li kienet introdotta fl-Ordinanza permezz tal-Att XXIII tal-1979. Mhux ta' xkiel għal din il-konklużjoni l-fatt li s-subenfitewsi mogħtija fit-2 ta' Mejju 1962 skadiet ftit qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u dan minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 12(7) tal-Ordinanza, u ċjoè: «*Meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, id-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-dar skont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi*». Jidher fil-fatt li meta skadiet din l-enfitewsi temporanja, fit-2 ta' Mejju 1979, u kwindi ftit ġimgħat biss qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979, il-konjuġi Church baqgħu jokkupaw il-Fond bħala r-residenza tagħhom, u ma jirriżultax mill-provi li kien sar xi ftehim ieħor li seta' wassal għall-esklużjoni tal-artikolu 12(7).

16. B'din l-azzjoni, r-rikorrenti qiegħda tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

17. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jgħid:

> 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.

18. Illi din id-dispożizzjoni għalhekk testendi t-tutela tagħha fir-rigward ta' kwalsiasi teħid ta' pussess jew ksib ta' interess jew dritt fi jew fuq proprjetà b'mod obbligatorju. It-tifsira klassika tad-dritt ta' proprjetà hija riflessa fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili[7]. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-interpretazzjoni korretta tal-artikolu 37 senjatament fid-dawl tat-tifsira ta' «proprjetà» skont il-liġi ċivili tagħna għandha twassal għall-konklużjoni li d-dritt ta' proprjetà, u kull dritt u interess fi jew fuq proprjetà, jinkludu neċessarjament l-użu u t-tgawdija tal-ħaġa. Meta allura l-Istat b'xi mod ikun effettivament u sostantivament qiegħed jieħu mingħand is-sid id-dritt li juża mill-proprjetà tiegħu kif jixtieq u kif irid, ikun ifisser li seħħ teħid tal-pussess fuq dik il-proprjetà, kif ukoll ksib ta' interess jew dritt fi u fuq dik l-istess proprjetà, u dan b'mod obbligatorju.

19. Din l-interpretazzjoni aktar wiesgħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kienet imħaddna mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (24/6/2016) meta għaddiet biex tosserva li: «*...għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom*». Aktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali kellha okkażjoni teżamina dina

---

[7] «*Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi*». Fi kliem awturi kontinentali li dejjem irċevew l-approvazzjoni tal-Qrati tagħna, «*Il diritto di proprietà è anzitutto* assoluto. *Il proprietario ha sulla cosa il potere giuridico più completo,* piena in re potestas. *Egli godrà dunque della sua cosa come vorrà, anchè, se ciò gli aggrada, in modo abusivo, mentre che colui che non ha che un diritto di usufrutto deve goderne come un buon padre di famiglia. Risulta dalla stessa idea che il proprietario non può essere costretto a spogliarsi del suo diritto ... ... Come secondo carattere essenziale, il diritto di proprietà è* esclussivo*; il che non è in realtà se non una nuova maniera di manifestare il suo carattere assoluto. Il proprietario si può opporre a che altri tragga dalla sua cosa un utile qualunque, anchè se ciò non gli cagionasse pregiudizio alcuno ... ... Già da tempo si è ricondotta l'analisi del diritto di proprieta' a tre elementi: 1.º Il ius utendi, o diritto di servirsi della cosa per tutti gli usi ai quali può prestarsi ... 2.º Il ius fruendi, o diritto di godere della cosa, cioè ricavarne tutti i frutti che può dare ... 3.º Il ius abutendi o diritto di disporre della cosa, sia vendendola, sia consumandola...*» (***Baudry LaCantinerie***, Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Dei Beni, §§200, 201, 204).

l-istess eċċezzjoni fil-każ ***Rebecca Hyzler et vs. Avukat Ġenerali et*** (29/3/2019), fejn osservat dan li ġej:

> Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-dispozizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta` iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti[8].

20. Riferenza ssir ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Louis Vincenti et vs. Maria sive May Herrera et*** (27/1/2021), u għar-rassenja ta' deċiżjonijiet hemmhekk kontenuta. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn id-deċiżjonijiet għar-raġunijiet diġà esposti aktar qabel.

21. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of

[8] ***Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et*** u ***Mikelina Said et vs. Estelle Azzopardi et*** (Qorti Kostituzzjonali, 14/12/2018).

> peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not 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.[9]

22. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[10]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[11].

23. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

---

[9] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[10] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[11] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

24. Illi meta r-rikorrenti talbet il-ħatra ta’ perit tekniku, it-talba tagħha kienet biex il-valur lokatizju jiġi stabbilit b’effett mis-sena 1987 ‘il quddiem, u mhux qabel dik id-data, minkejja li hija kienet qed tilmenta wkoll minn ksur tad-drittijiet tagħha taħt il-Kostituzzjoni. Għalhekk il-provi dwar il-valur lokatizju tal-Fond jirrigwardaw biss il-perijodu mis-sena 1987 ‘il quddiem, u huwa dan il-perijodu li l-Qorti sejra tqis. Fis-sena 1987, ġjà jidher li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini Church u dik li, skont il-perizja teknika estiża f’dawn l-atti, seta’ ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Il-provi juru li hekk kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet sostantivament l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa’ jiżdied b’mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b’mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Fi kliem ieħor, il-provi juru li r-rikorrenti, u qabilha l-awtriċi tagħha fit-titolu, ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini Church, tqiegħed piż sproporzjonat fuq is-sidien billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta’ kumpens li jista’ remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mill-inkwilina Church skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, kif miżjuda bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta’ din il-Qorti.

25. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 12 tal-Ordinanza, sa fejn kien jagħti lill-inkwilini Church il-fakultà li, kemm-il darba jkunu ċittadini Maltin u jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, ikomplu jokkupaw dak il-fond b’titolu ta’ lokazzjoni, ma huwiex *ut sic* leżiv fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Il-vjolazzjoni ta’ dawk il-jeddijiet però tqum minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b’xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Ir-reviżjonijiet maħsuba fil-Kapitolu 158 huma kompletament distakkati mill-valur tal-fond innifsu, u dawk eventwalment introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009 huma tant’ieħor awtomatiċi u b’ebda mod ma jirriflettu iż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta’ lokaturi.

26. Anki fil-kuntest tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-kondizzjonijiet li taħthom jista' jsir teħid ta' pussess jew ksib ta' dritt jew interess fuq jew fi proprjetà b'mod obbligatorju, u kontenuti fil-paragrafi (a) sa (ċ) tal-ewwel subinċiż tal-artikolu 37, ma ġewx osservati. Dan mhux biss għaliex il-ksib obbligatorju ma sarx kontra l-ħlas ta' kumpens xieraq, kif trid il-Kostituzzjoni, iżda wkoll għaliex ir-rikorrenti ma kellhom ebda aċċess għal xi qorti sabiex jiġi determinat kif imiss tali kumpens xieraq.

27. Għalhekk din il-Qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

28. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra, fil-fehma ta' din il-Qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVI tal-2018 u ċjoè fl-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie introdott fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-nuqqas ta' proporzjonalità li din il-Qorti sabet li wasslet għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi twassal għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri fejn jinstab li l-inkwilin huwa munit b'mezzi u allura ma jistħoqqlux protezzjoni soċjali, jew inkella għar-reviżjoni tal-kirja f'każ li jinstab li l-inkwilin ħaqqu dik il-protezzjoni. Rimedju li fil-każ speċifiku li għandha quddiemha l-Qorti rriżulta li kien fejjiedi għar-rikorrenti.

29. Għalhekk il-Qorti qed issib li r-rikorrenti u fejn applikabbli l-awtriċi tagħha fit-titolu soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll sa mis-sena 1987, liema vjolazzjoni baqgħet sejra sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat:

30. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

31. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 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.

32. Illi l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Snin	**Ammont**
1987-1991	€5,000
1992-1996	€7,500
1997-2001	€11,250
2002-2006	€12,250
2007-2011	€19,250
2012-2016	€20,125
2017	€5,550
2018[12]	€3,500

[12] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.

33. Illi mill-ammont totali ta' €84,425 l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €47,278.

34. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti, u l-awtriċi fit-titolu tagħha, kellha jedd għaliha. Il-Qorti sejra tqis ukoll il-kera li r-rikorrenti kellha jedd għaliha u ma daħħlitx, għaliex għan-nuqqas tagħha li tinsisti fuq dritt eżiġibbli għaliha m'għandux ibati l-Istat. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-ammont ta' kera li kellu jkun pagabbli mill-inkwilini kellu jammonta kumplessivament għal madwar €5,310.

35. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €41,970.

36. Bil-kemm hemm għalfejn jingħad li l-fatt li r-rikorrenti ma kinitx sid għall-perijodu kollu tal-vjolazzjoni ma jinċidix fuq il-kalkolazzjoni tal-kumpens pekunjarju, billi l-werrieta universali għandhom il-jedd li jirċievu l-kumpens li kien imiss lill-awtur tagħhom (ara, per eżempju, id-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022), kif ukoll id-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023)).

37. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Dan il-forma ta' kumpens però ma jintiritx, u għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għall-kumpens ta' din ix-xorta biss għaż-żmien li hija wirtet il-proprjetà, u ċjoè mis-sena 2004. Il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ inkluż li ma saritx prova li l-vjolazzjoni kkawżat lir-rikorrenti xi ħsara speċifika, tqis li kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' tliet elef Ewro (€3,000) jkun suffiċjenti.

38. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

    (i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat sa fejn huma inkonsistenti ma' dak deċiż f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet billi tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'rabta mal-fond bin-numru disgħa u disgħin (99) fi Triq San Ġużepp f'Raħal Ġdid ir-rikorrenti u qabilha l-awtriċi tagħha fit-titolu soffrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għall-perijodu ndikat f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' t-tielet talba billi tillikwida l-kumpens sħiħ pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat fis-somma ta' erbgħa u erbgħin elf disa' mija u sebgħin Ewro (€44,970), u b'hekk tikkundanna lill-intimat iħallas din is-somma lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(iv) tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur