PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 375/2023 MS

Nazzarena sive Rina Borg

Vs.

Avukat ta' l-Istat

u

George Galea[1] u Carmen Galea

Illum, 21 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

[1] B'nota preżentata fid-9 ta' Jannar 2024 (fol.26), ir-rikorrenti ċediet it-talbiet tagħha fil-konfront ta' George Galea, billi kien miet qabel bdiet il-kawża.

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fl-20 ta' Lulju 2023 li bih wara li ppremettiet kif ġej:

> Illi hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 175 gja bin-numru 84, bl-isem San Mark, Triq F.S. Caruana gja Anglu Mallia Junction, Birkirkara, liema fond ddevolva favur taghha permezz ta' wirt, u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' din il-kawza.
>
> Illi permezz ta' kuntratt fl-att tan-Nutar Emanuel Agius tat-18 ta' Ottubru 1971, missierha u cioe Filippo Abela ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanju ghal terminu ta' sbatax-il sena mid-data tal-kuntratt ossija mit-18 ta' Ottubru 1971 it-terran in kwistjoni, gja bin-numru erbgha u tmenin (84), illum bin-numru 175, St Mark, Gja Anglu Mallia Junction, illum Triq F.S. Caruana, Birkirkara, versu l-hlas ta' hamsin lira cens u subcens ta' kull sena bil-quddiem lil George Galea, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok A.
>
> Illi din il-koncessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fit-18 ta' Ottubru 1988 u peress li l-intimati huma cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ippretendew li jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979.
>
> Illi prezentament l-intimati Galea qed ihalsu kera irrizorja ta' tlett mija u tmenin Ewro (Eur380) fis-sena, ossija l-minimu stabbilit mil-ligi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.
>
> Illi kif fuq inghad, l-intimati baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni subemfitewtika fl-atti tan-Nutar Emmanuel Agius tat-18 ta' Ottubru 1971 fejn kien miftiehem li huma kellhom jivvakaw il-fond fit-terminazzjoni tal-istess koncessjoni enfitwtika temporanja, haga li huma ma ghamlux minhabba d- disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, b'dana illi huma baqghu jokkupaw l-fond sal- lum b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti u l-awturi fit-titolu ma setghux jirrifjutaw illi l-intimati jkomplu jokkupaw il-proprjeta b'kirja.
>
> Illi b'hekk, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-esponenti giet imcahhda milli tiehdu l-pussess vakanti ta' l-istess fond wara t-terminazzjoni tal- imsemmija koncessjoni subemfitewtika li kienet taghlaq fit-18 ta' Ottubru 1988 u konsegwentament giet imcahda mit-tgawdija tal-proprjeta taghha minghajr ma inghatat kumpens xieraq ghat-tehid forzuz tal-istess fond. Infatti, l-

unika kumpens li giet offruta kien li tithallas z-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju u bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 baqghu xorta ma jircevux kera xierqa b'dana li baqgha in-nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilin.

Illi l-antenat tar-rikorrenti ried jipprotegi l-proprjeta tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal- koncessjoni emfitewtika temporanja jerga jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni. Certament ma basarx u ma setghex jipprevedi d-dispozizzjonijiet introdotti bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u lanqas ma setgha jobsor illi l-inflazzjoni ma kinitx se tkun ekwiparabbli mal-valur lokatizju tal-fond tul iz-zmien. Apparti hekk, giet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni gdida mal-inkwilin ghal perjodu indefinit, minghajr speranza reali ghat-tehid lura tal-proprejta.

Illi l-awment fil-kera li hija intitolata ghalih ir-rikorrenti skond il-Ligi, inkluz l-Att X tal-2009 huwa mizeru ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tieghu, u għalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti.

Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979, li ta' protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini, liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghalih semplicement ghax kienu cittadini Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u dan minkejja l-ftehim ffirmat ta' cens temporanju.

Illi l-ligijiet vigenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni.

Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan sabiex jipprotegi l-proprjeta tieghu milli tigi rekwizizzjonata, madanakollu bil-promulgazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979 huwa xorta gie mcahhad mill-proprjeta tieghu.

Illi r-rikorrenti qatt ma rceviet kera gusta fis-suq.

Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta taghha minkejja li l- antekawza minnha ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif protetti

mill-Kostituzzjoni u mill- Konvenzjoni Ewropeja stante li huma ma reevewx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjighom, u dan ikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghhom u dawk tal-inkwilin.

Illi r-rikorrenti ma kelliex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax ma setghetx izid l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament hija setghet tircievi biss dak kif limitat bil-Kap 158 u l-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan gie determinat fil-kawza fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 li examinat kaz identiku u sabet favur ir-rikorrenti. Ghalkemm il-qorti ikkonfermat li l-Istat ghandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, madanakollu xorta għandha l-jedd jara jekk il- kundizzjonijiet tal-kera l-gdida humiex sproporzjonati kontra s-sid originali.

Illi gialadarba r-rikorrenti soffriet minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal- bniedem kif deciz inter alia f' Bueyeler vs Italy (Rikors Nru 33202/96), u għalhekk ma giex rispettat il-principju ta' proprozjonalita, kif gie deciz inter alia f'Almeida Ferreira et vs Portugal tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali taghha gew lezi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tar-rikorrenti ghall- uzu tal-proprjeta' taghha stante illi l-kirja sfuzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tar-rikorrenti li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit- termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea.

Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti għandha tircievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali minghand l-intimat Avukat ta' l-Istat kawza tal-lezjoni li huma soffrew ghal ghexieren ta' snin minħabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tar-rikorrenti.

hija għaddiet biex titlob lill-Qorti jogħġobha prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirrizultaw fil- provi, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, inter alia l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment 1-Artikolu 12(2) u l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal- Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII ta' 1-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat George Galea u Carmen Galea ghall-fond bin-numru ufficjali numru mija hamsa u sebghin (175) gja bin- numru erbgha u tmenin (84), bl-isem San Mark, Triq F.S. Caruana gja Anglu Mallia Junction, Birkirkara b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond.

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi bil-kontinwata okkupazzjoni tal-fond bin-numru ufficjali numru mija hamsa u sebghin (175) gja bin-numru erbgha u tmenin (84), bl-isem San Mark, Triq F.S. Caruana gja Anglu Mallia Junction, Birkirkara, minn George Galea u Carmen Galea, minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarfet fil-privazzjoni kontinwata tar- rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettaw u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u għadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghha kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet taghha u dawk ta' l-inkwilini George Galea u Carmen Galea stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta 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 ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji hekk likwidati ai termini ta' ligi, bl-imghax legali sad-data tal- pagament effettiv.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fil-25 ta' Settembru 2023[2], li biha ġie eċċepit kif ġej:

> 1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti ghandha iggib prova cara tat-titolu taghha sabiex turi li hija propjetarja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promotur. Di piu`, ir-rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> 2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;
>
> 3. Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;
>
> 4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;
>
> 5. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi

[2] Fol.11.

raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

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

8. Illi fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux flinteress ġenerali;

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

ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

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

11. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta (fn. 1 App. Nru. 47045/06 Deċiż 15/09/2009) rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*";

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

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

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

15. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċi u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti

Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*" (Amato Gauci v. Malta paragrafu 55);

16. Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrenti [recte] stess qiegħda tirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk is-soċjetà rikorrenti ma kinitx ser toqgħod tiftaħ dawn il-proċeduri.

17. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-artikolu 12B li jingħad speċifikament li dan l-artikolu ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk dan l-artikolu ma jista' jiġi jitqies li jilledi xi jedd fundamentali meta l-għan tiegħu huwa proprju li joħloq bilanċ aktar ġust; (Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla fis-17 ta' Ġunju, 2020 (129/2019); vide wkoll sentenza fl-ismijiet "Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt" deċiża mill-Prim Awla fit-8 ta' Lulju, 2020 (rikors numru 402/2012/1 JVC));

18. Illi miżjud ma' dan, u dan jgħodd kemm għad-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni kif ukoll għal dik tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li ġew żvantaġġjati meta mqabbla ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom;

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

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

> Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-risposta tal-intimata Carmen Galea mressqa fil-5 ta' Diċembru 2023[3], li permezz tagħha hija wieġbet kif ġej:

> 1. Illi l-intimat George Galea gie nieqes fl-4 ta' Mejju 2023 skont kif jista' jigi kkonfermat mic-certifikat tal-mewt Anness u mmarkat Dok CG 01;
>
> 2. Illi in linea preliminari, huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat. L-eccipjenti ma ghandhiex 'lucus standi juicii' stante li ma tistax tkun meqjusa bhala legittimu kontradittur u ghalhekk ghandha tigi liberate mill-osservazzjoni tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti;
>
> 3. Illi ukoll, in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-succepit, l-eccipjenti qeghda biss tipprevalixxi ruhha minn dispozizzjonijiet legislattivi validamentpromulgati u applikabbli fl-istat ta' Malta qua cittadin privat u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret drittijiet ta' terzi nkluz tar-rikorrenti, u di piu, jekk ir-rikorrenti sofriet xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, din ma' tista' tkun qatt allokata fil-konfront tal-eccipjenti u għalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal- gudizzju bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti;
>
> 4. Illi subordinarjament, fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-succepit, l- eccipjenti qeghda tirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt;
>
> 5. Illi ma huwhiex minnu li r-rikorrenti qeghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal- proprjeta' taghha, stante li fil-prezent, hija intitolata li tircievi l-kera kif ukoll illi titlob awment fil-kera ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> 6. Illi l-eccipjenti dejjem hallset il-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti fil-hin u dejjem hadet hsieb il-fond bhala 'bonus

[3] Fol.21.

> pater familias' u dan kif ghadha taghmel sal- gurnata tal-llum;
>
> 7. Illi fi kwalsijasi kaz, ma ghandu jkun hemm l-ebda zgumbrament tal-eccipjenti mill-fond 'de quo agitur';
>
> 8. Illi dwar il-kap tal-ispejjez, l-eccipjenti ma ghandha tbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri in kwantu li hi ma tistax tigi kkundannata illi b'xi mod illediet xi drittijiet tar-rikorrenti, illi kull ma ghamlet l-ecipjenti kien illi osservat ligijiet legittimi tal-istat u xejn aktar;
>
> 9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat in-nota preżentata mir-rikorrenti fid-9 ta' Jannar 2024[4], li biha hija ċediet l-atti tal-kawża limitatament fil-konfront ta' George Galea;

5. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi b'din il-kawża, ir-rikorrenti qed tilmenta li hija ġiet imfixkla fit-tgawdija tal-proprjetà tagħha konsistenti mill-fond urban bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175), qabel erbgħa u tmenin (84), bl-isem «San Mark», fi Triq F. S. Caruana, qabel Anġlu Mallia Junction f'Birkirkara (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»). Dan it-tfixkil, tkompli tilmenta r-rikorrenti, ġej minn kirja vestita fl-intimati Galea u li tnisslet minn subenfitewsi temporanja b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[5] (minn issa msejħa biss «l-Ordinanza»). Ir-rikorrenti jgħidu li din il-kirja u d-dispożizzjonijiet tal-liġi li minnhom tnisslet kisru l-jedd fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[4] Fol.26.
[5] Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta.

9. Il-Fond kien inkiseb minn Filippo Abela (li jiġi missier ir-rikorrenti) b'kuntratt riċevut min-Nutar Emanuele Agius fil-11 ta' Novembru 1959[6], u dan matul iż-żwieġ tiegħu ma' Emanuela Abela[7]. Filippo Abela miet wara martu fit-22 t'April 1989[8], u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment magħmul fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut fl-14 t'April 1987[9]. Fost laxxiti oħrajn, huwa ħalla l-Fond b'titolu ta' legat lil bintu Francesca Saveria Abela. L-immissjoni fil-pussess twettqet b'kuntratt riċevut min-Nutar Anthony Gatt fit-22 ta' Ottubru 1996[10]. Francesca Saveria Abela mietet fl-20 ta' Settembru 2015[11], u l-aħħar testment tagħha kien magħmul fil-15 ta' Mejju 2013[12] fl-atti tan-Nutar Naomi Mugliette. Bih, hija ħalliet il-Fond b'titolu ta' legat lir-rikorrenti, u nnominat lil ħutha kollha bħala werrieta tagħha fis-sehem ta' ottava parti ($^1/_8$) indiviż kull wieħed.

10. Illi mill-provi jirriżulta li l-Fond, li ma kienx dekontrollat[13], kien ġie konċess minn Filippo Abela lill-intimat George Galea b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perijodu ta' sbatax-il sena b'kuntratt riċevut min-Nutar Emanuele Agius fit-18 t'Ottubru 1971[14], u dan versu s-subċens annwu u temporanju ta' ħamsin lira. Meta ż-żmien miftiehem għas-subenfitewsi skada, u peress li s-subenfitewti kienu ċittadini ta' Malta u kienu jgħixu fil-Fond bħala r-residenza ewlenija tagħhom[15], huma kisbu titolu ta' lokazzjoni bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Ordinanza. Il-kera li bdiet titħallas minflok is-subċens kienet tammonta għal Lm100 fis-sena[16]. Fil-11 t'Ottubru 2006, il-kera saret Lm147 (jew €342.40) fis-sena[17]. Fis-16 t'April 2016[18] il-kera żdiedet għal €382 fis-sena[19].

Ikkunsidrat:

---

[6] Fol.86.
[7] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Doreanne Vella Baldacchino, a fol.83.
[8] Fol.98.
[9] Fol.99.
[10] Fol.106.
[11] Fol.119.
[12] Fol.120.
[13] Fol.160.
[14] Fol.5.
[15] Ara x-xiehda tal-intimata Carmen Galea, a fol.40-41.
[16] Ara kopji tal-irċevuti minn fol.42-58.
[17] Ara kopji tal-irċevuti minn fol.58-64, kif ukoll minn fol.72-75.
[18] Fol.71.
[19] Ara kopji tal-irċevuti minn fol.

11. Illi l-Qorti jidhrilha illi r-rikorrenti ma ressqitx provi li huma għal kollox sodisfaċenti dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha. Mix-xiehda rriżulta li l-Fond kien ġie akkwistat minn Filippo Abela waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Emanuela Abela. B'danakollu, ebda prova ma saret dwar is-suċċessjoni ta' Emanuela Abela sabiex jiġi spjegat x'sar min-nofs indiviż tal-Fond li kien jappartjeni lilha. Il-provi juru li r-rikorrenti u ħutha dejjem qiesu li l-Fond ġie mħolli fl-interità tiegħu bħala legat lil Francesca Saveria Abela minn Filippo Abela, permezz ta' testment li huwa għamel waħdu addizzjonalment għal dak li kien għamel flimkien ma' martu, li mietet qablu. Din il-pożizzjoni setgħet tkun korretta kieku rriżulta li Filippo Abela wiret lil martu esklussivament. Iżda dan ma jirriżultax mill-atti, u l-Qorti ċertament ma tistax tippreżumih.

12. B'danakollu l-Qorti trid iżżomm quddiem għajnejha li huwa konstantement miżmum 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. Din il-Qorti stess, kif impoġġija, fid-deċiżjoni tagħha ***Sharon Fenech vs. Filomena sive Phyllis Camilleri et*** (18/3/2024) osservat hekk:

> Illi sew tgħid ir-rikorrenti li dak li l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll irid jittutela huwa prinċipalment il-pussess, u għalhekk mhux tant neċessarju li wieħed jipprova titolu. Il-kelma "possediment" ġiet imfissra mill-awturi ***Harris, O'Boyle and Warbrick***[20] bħala, «*the English language text uses the word 'possessions' to describe the protected interest but any suggestions that it should be read narrowly is refuted by the word 'biens' in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. It embraces immoveable and moveable property and corporal and incorporeal interest,*

[20] Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa.656.

such as company shares and intellectual property. A cause of action that has unconditionally vested may qualify as an 'asset' constituting a 'possession'. Contractual rights, including leases, and judgments debts are possessions. The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest». It-tifsira ta' "possedimenti" hija għalhekk waħda awtonoma u għandha tiġi determinata indipendentement minn jekk id-dritt in kwistjoni huwiex rikonoxxut bħala dritt proprjetarju fis-sistema legali tal-Istat li jiġi mixli bi ksur tal-Konvenzjoni.

… Dan għalhekk ifisser illi l-Fond għandu jitqies bħala "possediment" tar-rikorrenti, u tal-antekawża tagħha, billi għalkemm it-titolu legali tal-Fond kien wieħed indiviż, it-tgawdija kienet dejjem vestita f'persuna waħda bis-saħħa ta' pussess leġittimu, u dan l-istat ta' fatt, anki taħt il-liġi domestika, ivesti lill-persuna vestita bit-tgawdija esklussiva ta' ħaġa b'ċerti drittijiet, komprizi dawk għall-akkwist tal-proprjetà permezz tal-użukapjoni. Dan l-istat ta' fatt, fil-fehma ta' din il-qorti, ivesti lil dik il-persuna allura b'"possediment" li jilleġittima l-azzjoni tagħha fir-rigward ta' deprivazzjonijiet li jolqtu t-tgawdija ta' dak il-"possediment" fir-rigward tal-intier tal-Fond.

Din tidher li hija wkoll il-fehma tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Hekk, per eżempju, fil-każ ***Dokic vs. Bosnia and Herzegovina***[21], ġie meqjus li ftehim li ma jagħtix titolu fuq proprjetà imma drittijiet t'okkupazzjoni għandu jitqies bħala possediment għal finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Fil-każ ***Depalle vs. France***[22], intqal hekk:

66. The Court observes that the Administrative Court found that "[the applicant] ha[d] full title to the dwelling house occupied by [him]" (see paragraph 24 above). However, in strictly applying the principles governing public property – which authorise only precarious and revocable private occupancy – the other domestic courts ruled out any recognition of a right *in rem* over the house in favour of the applicant. The fact that he had occupied the house for a very long time did not, in their opinion, have any effect on the classification of the property as inalienable and imprescriptible maritime public property (see paragraph 26 above).

67. In the circumstances, and notwithstanding the fact that the house was purchased in good faith, as the decisions

[21] 27/5/2010 - §50.
[22] 29/3/2010.

> authorising occupancy did not constitute rights *in rem* over public property – a fact of which the applicant could not have been unaware, just as he could not have been unaware of the consequences of that for his rights over the house – (see, by contrast, *Z.A.N.T.E. – Marathonisi A.E. v. Greece*, no. 14216/03, § 53, 6 December 2007), the Court doubts that he could reasonably have expected to continue having peaceful enjoyment of the property solely on the basis of the decisions authorising occupancy (see, *mutatis mutandis*, *Özden v. Turkey (no. 1)*, no. 11841/02, §§ 28-30, 3 May 2007, and *Gündüz v. Turkey* (dec.), no. 50253/99, 18 October 2007). It observes in this connection that all the prefectoral decisions referred to the obligation, in the event of revocation of the decision authorising occupancy, to restore the site to its original state if required to do so by the authorities (see paragraph 14 above).
>
> 68. However, the Court would reiterate that the fact that the domestic laws of a State do not recognise a particular interest as a "right" or even a "property right" does not necessarily prevent the interest in question, in some circumstances, from being regarded as a "possession" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. In the present case the time that elapsed had the effect of vesting in the applicant a proprietary interest in peaceful enjoyment of the house that was sufficiently established and weighty to amount to a "possession" within the meaning of the rule expressed in the first sentence of Article 1 of Protocol No. 1, which is therefore applicable to the complaint under consideration (see, *mutatis mutandis*, *Hamer*, cited above, § 76, and *Öneryıldız*, cited above, § 129).

13. Hekk ukoll, fil-każ odjern, jidher illi l-pussess sħiħ tal-Fond ġie mogħti lil Francesca Saveria Abela mill-werrieta ta' Filippo Abela, u jidher ukoll li dan il-pussess ġie godut minnha, u warajha mir-rikorrenti, esklussivament u mingħajr molestji jew pretensjonijiet ta' terzi għaż-żmien kollu li laħaq għadda. Dan l-istat ta' fatt, fil-fehma tal-Qorti, huwa biżżejjed biex iwassalha għall-konklużjoni li r-rikorrenti seħħilha turi li hija tassew kellha «possediment» u b'hekk tista' tipproċedi b'din l-azzjoni.

14. Bl-istess mod il-Qorti hija wkoll sodisfatta li mill-provi prodotti jirriżulta li l-inkwilini Galea kellhom titolu protett ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Ordinanza, u dan wara l-iskadenza tat-titolu ta' subenfitewsi temporanja kif fuq spjegat. Minħabba l-fatt li l-Fond kien okkupat mis-subenfitewti Galea bħala r-residenza ordinarja tagħhom u

peress li huma kienu ċittadini ta' Malta, huma bbenefikaw mill-protezzjoni li kienet introdotta fl-Ordinanza permezz tal-Att XXIII tal-1979.

15. Tajjeb però li hawnhekk issir parenteżi. Kemm ir-rikorrenti u kemm oħtha Francesca Saveria Abela kisbu l-Fond b'titolu ta' legat. Il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna iddikjarat li l-legatarju għandu l-jedd li jippretendi kumpens sa mid-data tal-ftuħ tas-suċċessjoni, u mhux mid-data tal-immissjoni fil-pussess tal-legat, billi b'operazzjoni tal-artikolu 721 tal-Kodiċi Ċivili, il-legatarju isir is-sid tal-ħaġa mħollija b'legat minn dakinhar tal-mewt tat-testatur. F'dan is-sens hija d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et*** (1/12/2021) u dik ta' din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fl-ismijiet ***Maria Carmela sive Marika Baldwin vs. Avukat tal-Istat et*** (20/10/2022). Dan għalhekk ifisser li r-rikorrenti għandha l-jedd li tippretendi kumpens bħala legatarja tal-Fond mid-data tal-mewt ta' Francesca Saveria Abela. Il-kumpens li kien imiss lil Francesca Saveria Abela għaż-żmien li matulu l-Fond kien jappartjeni lilha jmiss lill-wirt tagħha, li minnu r-rikorrenti għandha biss sehem ta' wieħed minn tmienja ($^{1}/_{8}$).

Ikkunsidrat:

16. Illi l-intimata Galea eċċepiet li hija m'hijiex il-leġittimu kontradittur f'azzjoni bħal din.

17. Il-Qorti tasal li taqbel mal-intimata Galea li l-vjolazzjoni li minnha qed tilmenta r-rikorrenti ma seħħitx bi ħtija tagħha, u lanqas ma huwa mistenni li r-rimedju għal din il-vjolazzjoni jingħata minnha. B'danakollu hemm raġunijiet oħrajn li jiġġustifikaw għaliex l-intimata Galea ġiet sewwa ċitata in ġudizzju f'din il-kawża. Billi l-oġġett tal-kawża huwa proprju d-dritt ta' lokazzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza jagħtu lill-intimata Galea, huwa xieraq li din tkun parti fil-kawża sabiex ikollha l-opportunità li tressaq il-provi kif ukoll li tagħmel dawk is-sottomissjonijiet li jidhrulha opportuni. Huwa wkoll xieraq li hija tkun parti fil-kawża biex kull deċiżjoni li tista' tingħata f'din il-kawża – kompriża dik dwar jekk hux minnu li jeżisti jedd ta' lokazzjoni protett mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza – tkun torbot jew tivvantaġġja lill-intimata Galea wkoll, u b'hekk tiġi evitata l-possibilità ta' ġudikati kontradittorji li ma jagħmlux ġieħ lill-aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja.

18. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

19. Illi b'din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħda tinvoka kemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. 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.

21. 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[23]. Fil-

[23] «*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*

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.

22. 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 fil-każ ***Rebecca Hyzler et vs. Avukat Ġenerali et*** (29/3/2019) 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[24].

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).

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

23. 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.

24. 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 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.[25]

[25] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

25. 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[26]. *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*»[27].

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

27. Illi l-provi juru li fiż-żmien meta Francesca Saveria Abela kisbet b'legat il-Fond, din il-proprjetà kien diġà kellha potenzjal biex iġġib kera aktar mid-doppju tas-subċens li kien miftiehem snin qabel. 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 Francesca Saveria Abela, ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini Galea, 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-intimati Galea skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-Qorti.

---

[26] 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.

[27] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

28. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 12 tal-Ordinanza, sa fejn kien jagħti lill-intimati Galea l-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 ż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

29. 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.

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

31. 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.

32. Għalhekk il-Qorti qed issib li r-rikorrenti u qabilha Francesca Saveria Abela soffrew vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll sa mis-sena 2005, liema vjolazzjoni baqgħet sejra sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat:

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

34. 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.

35. 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**
1989-1992	€2,080
1993-1997	€4,500
1998-2002	€7,000
2003-2007	€12,375
2008-2012	€20,250
2013-2015[28]	€12,512
Total	€58,717
2015[29]-2017	€10,238
2018[30]	€4,390
Total:	€14,628

36. Illi l-ewwel total ta' €58,717 jirrifletti l-kera perċepibbli matul iż-żmien li fih il-Fond kien jappartjeni lil Francesca Saveria Abela. Il-kumpens pekunjarju dovut minħabba l-ksur tal-jeddijiet ta' Francesca Saveria Abela jispetta interament lill-werrieta tagħha, li minnhom ir-rikorrenti hija biss waħda (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)). Għalhekk dan l-ammont irid jitnaqqas għall-frazzjoni ta' ottava parti, biex jirrifletti sehem ir-rikorrenti - €7,340.

37. It-tieni total jirrifletti l-kera perċepibbli wara li r-rikorrenti akkwistat hi stess il-Fond, u għalhekk imiss kollu lilha. Dan l-ammont għandu jiġi magħdud mal-ammont l-ieħor li jmiss lir-rikorrenti bħala waħda mill-werrieta ta' Francesca Saveria Abela. B'kollox għalhekk €21,968.

38. Għalhekk mill-ammont totali ta' €21,968 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' €12,302.

39. Illi minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti, u l-awtriċi fit-titolu tagħha, irċievew. Mill-provi prodotti, jirriżulta li l-

[28] Is-sena 2015 qed titqies biss sa Settembru, li huwa x-xahar meta mietet Francesca Saveria Abela.
[29] Is-sena 2015 qed titqies biss minn Ottubru sa Diċembru, u ċjoè wara li mietet Francesca Saveria Abela.
[30] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.

ammont ta' kera li kellu jkun pagabbli mill-inkwilini kellu jammonta kumplessivament għal madwar €2,065[31].

40. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €10,237.

41. Fir-rigward tal-kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji, jingħad li skont ġurisprudenza kostanti dan il-forma ta' kumpens ma jintiritx. Billi Francesca Saveria Abela mietet lejn l-aħħar tas-sena 2015, u kien biss minn dakinhar li r-rikorrenti ġarrbet il-vjolazzjoni *de proprio*, il-Qorti jidhrilha li minħabba ż-żmien qasir li għadda bejn dakinhar u bejn l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-Ordinanza, dan ix-xorta ta' kumpens m'għandux ikun aktar minn €500.

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

(i) tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti limitatament sa fejn dawn saru kontra l-intimat George Galea billi dawn ġew minnha ċeduti;

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

(iii) tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet biss billi tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'rabta mal-fond urban bin-numru mija u ħamsa u sebgħin (175), qabel erbgħa u tmenin (84), bl-isem «San Mark», fi Triq F. S. Caruana, qabel Anġlu Mallia Junction f'Birkirkara, ir-rikorrenti u qabilha Francesca Saveria Abela 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-

[31] Il-kera mħallsa fiż-żmien li l-Fond kien jappartjeni lil Francesca Saveria Abela wkoll ġie kalkolat biss in kwantu għal ottava parti.

Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għall-perijodu ndikat f'din is-sentenza;

(iv) tilqa' t-tielet talba;

(v) tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-kumpens sħiħ pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fis-somma ta' għaxart elef u seba' mija u sebgħa u tletin Ewro (€10,737);

(vi) tilqa' wkoll il-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas din is-somma lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

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

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur