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

Illum 02 ta' April, 2025

Rikors Guramentat Nru: 68/2022 AF

Noel Tabone

Edward D'Agostino

Daniel D'Agostino

u

l-Avukat James D'Agostino

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Maria Friggieri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Noel Tabone, Edward D'Agostino, Daniel D'Agostino u l-Avukat James D'Agostino, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti, għajr għal Edward D'Agostino, huma l-proprjetarji tal-fond sitwat ġewwa 30 ġià 32 ġià 16, Triq is-Suq, Floriana, filwaqt illi Edward D'Agostino huwa l-użufruttwarju ta' l-istess fond.

Dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Emmanuel Tabone u martu Maria née Cini. L-imsemmi Emmanuel Tabone ġie nieqes fit-tnejn (2) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989) u filwaqt illi l-imsemmija Maria Tabone née Cini ġiet nieqsa fl-1 ta' Jannar ta' l-istess sena. Permezz ta' l-aħħar testment tagħhom datat għaxra (10) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija tlieta u tmenin (1983), fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, (li kopja tiegħu tinsab hawn annessa, esebita u mmarkata bħala Dok. A), il-konjuġi Tabone ħallew b'titolu ta' legat in piena proprjetà, konsegwibbli wara l-mewt taż-żewġ testaturi, lil binhom Noel Tabone u binthom Mary *sive* Marie Josette D'Agostino née Tabone, id-dar numru tnejn u tletin (32), Triq is-Suq, Floriana.

Permezz ta' kuntratt ta' Immissjoni fil-Pussess datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmienja (2008) fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B), r-rikorrenti Noel Tabone, u Marie Josette D'Agostino ġew immessi fil-pussess tal-fond numru tnejn u tletin (32), Triq is-Suq, Floriana.

Fis-6 ta' Lulju tas-sena elfejn u tlettax (2013) Mary *sive* Marie Josette D'Agostino ġiet nieqsa (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala Dok. C), u permezz ta' l-aħħar testment tagħha datat l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. D), hija nnominat u istitwiet bħala eredi universali, proprjietarji u

padruni assoluti tal-ġid tagħha liż-żewġ uliedha r-rikorrenti l-Avukat James u Daniel aħwa D'Agostino, u ħalliet b'titolu ta' legat l-użu u l-użufrutt ta' l-assi ereditarji kollha tagħha lil żewġha r-rikorrenti Edward D'Agostino.

Permezz ta' kuntratt datat tlieta (3) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. E), dan il-fond kien oriġinarjament ġie konċess minn Emmanuel Tabone u martu Maria, née Cini, lil Raymond Friggieri, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għaż-żmien ta' wieħed u għoxrin sena mid-data tal-kuntratt, versu l-ammont ta' tmenin Lira Maltin (LM80.00) fis-sena ossia mija u sitta u tmenin ewro u ħamsa u tletin ċenteżmi (€186.35), pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

In forza ta' kuntratt ta' separazzjoni datata sitta u għoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999), fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. F) ffirmat bejn Raymond u martu l-intimata Maria Friggieri, il-fond numru tnejn u tletin (32), Triq is-Suq, Floriana, b'kull ma fih mill-għatba 'l ġewwa ġiet assenjata lill-intimata Maria Friggieri kif ukoll ġie assenjat lilha d-dritt li tgħix f'dan il-fond ad esklużjoni ta' żewġha, u Raymond Friggieri konsegwentement irrinunzja għal kull sehem li huwa kellu mill-istess proprjetà.

It-terminu ta' l-enfitewsi temporanju oriġinali, u ċioè dak ta' wieħed u għoxrin sena mit-tlieta (3) ta' Frar elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981), skada fit-tlieta (3) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn (2002), u wara tali skadenza, l-intimata Maria Friggieri baqħet tokkupa l-fond b'titolu ta' kera u dana wara li b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kuntratt enfitewtiku ġie konvertit f'wieħed ta' kera, u l-kera annwali li kellha titħallas kienet ta' mija u tnejn u tletin Lira Maltija (Lm 132) fis-sena.

Preżentement l-intimata qed tħallas l-ammont ta' erbgha mija u tmien euro u tmintax-il centezmu (€408.18) fis-sena.

L-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u d-dritt konsegwenzjali illi l-intimata ingħatat sabiex tkompli tokkupa l-fond b'kera, wassal sabiex ir-rikorrenti ġew mcaħħda mit-tgawdija sħiħa tal-proprjetà tagħhom u mċaħħda minn kull dritt sabiex jirriprendu lura l-pussess vakanti ta' l-istess proprjetà, u b'hekk ġew sfurzati u deprivati mill-pussess tal-proprjetà tagħhom u dana mingħajr ebda kumpens xieraq jew rimedju opportun.

In oltre dan, l-ammont ta' kera mħallsa mill-intimata wara l-konverżjoni b'effett tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur tas-suq ta' tali proprjetà, u kwalunkwe awment possibbli kien, ai termini ta' l-istess artikolu, kull ħmistax-il sena, liema awment ma setax ikun izjed mid-doppju ta' l-ammont ta' kera mħallsa, u li jiġi kkalkulat skond ir-rata ta' inflazzjoni.

Għalhekk l-unika forma ta' rimedju mogħtija lir-rikorrenti wara ċ-ċaħda mid-tgawdija tal-proprjetà tagħhom b'konsegwenza tal-provvedimenti relattivi tal-Liġi, kienet biss l-irduppjar ta' l-ammont ta' kera pagabbli.

Konsegwentement, b'riżutat tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata ġiet mogħtija d-dritt illi tibqa' tgħix fil-fond bil-kera kif stipulata u liema kera ma tirriflettix is-suq u wisq anqas ma kienet tipprovdi bilanċ bejn id-dritt tar-rikorrenti sidien u tal-inkwilina, b'dana illi r-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, bir-rizultat illi l-kundizzjonijiet imposti mil-liġi kienu sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi.

Minħabba dan, gew leżi d-drittijiet ta' l-esponenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, hekk kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

A tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba hemm il-ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati, jew min minnhom, għandhom iħallsu kumpens xieraq u ġust u dana biex ikun hemm sodisfazzjoni ġust lir-rikorrenti għal dak soffert minnhom, u dana

sia danni pekunjarji u kif ukoll non pekunjarji, f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom, u dana kif ġie deċiż fil-kawża *Albert Cassar vs Malta* deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Bis-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet *Franco Buttigieg and Others v Malta* deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, ġie deċiż ukoll illi fir-rigward ta' konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossia wara l-21 ta' Gunju 1979, bħalma ġara f'dan il-każ, tirriżulta ukoll vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali, u r-rikorrenti għandhom dritt li jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali leżjoni.

Il-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha mit-3 ta' Frar 2002 sal-11 ta' April 2018.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li, fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, ġew leżi d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru tnejn u tletin (32) ġia sittax (16), Triq is-Suq, Floriana, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa sabiex jiġu sanċiti d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni, inkluż li tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'riżultat tal-leżjoni u dana bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-każ, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni u b'riżerva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lir-rikorrenti kontra l-istess intimati, jew min minnhom.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu ta' kull wieħed minnhom fuq il-fond in kwistjoni, 30 ġja 32 ġja 16, Triq is-Suq, il-Furjana.

Barra minn hekk, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw li l-intimata Maria Friggieri tassew qiegħda żżomm dan il-fond b'titolu ta' kirja skond l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**.

In segwitu ta' dak diġà premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** biex jilmenta dwar kull perjodu fejn huma ma kellhomx titolu fuq il-fond.

Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** biex jilmentaw dwar kull perjodu qabel it-3 ta' Frar 2002, għax qabel dik id-data l-fond kien għadu regolat bil-konċessjoni enfitewtika mogħtija minn Emmanuel u Maria konjuġi Tabone (ara d-dokument E anness mar-rikors kostituzzjonali).

Bla ħsara għall-premmess, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** biex jilmetnaw dwar kull perjodu wara l-10 ta' Lulju 2018. Dan qed jingħad għaliex il-Qorti Kostituzzjonali diġa' stabbilixxiet fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Joseph Tabone et vs Avukat Ġenerali et*** tat-30 ta' Ġunju 2021, illi l-**artikolu 12B** jipprovdi rimedju ordinarju biex tiġi awmentata l-kera u biex sidien jirriprendu pussess (ara paragrafi 13 sa 15 kif ukoll 27 sa 30). Stante illi r-rikorrenti naqsu milli jintavolaw il-proċeduri appożiti meta dawn ir-rimedji kienu disponibbli għalihom sa mill-10 ta' Lulju 2018, meta ġie introdott l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-**

Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018, allura ma jista' jkun hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom wara l-10 ta' Lulju 2018.

Sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** din ma tistax tintlaqa. Fl-ewwel lok dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għall-każ odjern fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka l-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** li hija liġi li daħlet fis-seħħ fl-**10 t'April 1959**, u dan skond ma jipprovdi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**: *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…"*.

Sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, din ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skond l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin.

Bla ħsara għal dan, l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** lanqas ma jikser l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*.

Sewwasew f'dan il-każ, l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi

persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost, fejn ir-rikorrenti jilmenta li l-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa sproporzjonat għall-għanijiet tal-istess liġi, dan mhuwiex minnu. Dan għaliex bl-introduzzjoni tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti setgħu u għadhom jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi awmentata għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Fl-istess vena qari tal-**artikoli 12(2), 12B(4), 12B(8) u 12Ċ** flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Apparti minn hekk, bl-introduzzjoni tal-a**rtikoli 12B(3) u (4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** is-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li dawn jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq pretensjoni dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità minħabba rilokazzjoni indefinita u/jew kera mhux ġusta dan mhuwiex ġustifikat. Għalhekk isegwi wkoll li ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

Minħabba f'hekk, lanqas ma timmerita li tiġi milqugħha it-tieni talba rikorrenti.

Sa fejn permezz ta' dik it-tieni talba r-rikorrenti qiegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata Friggieri, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Fl-aħħarnett, bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, fil-premessa nru. 14 tar-rikors kostituzzjonali r-rikorrenti jinvokaw l-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea** għalkemm dan ma jerġgħux jagħmluh fit-tieni talba tagħhom fejn jitolbu kumpens. Għal kull buon fini l-esponent jeċċepixxi li l-pretensjoni għal kumpens maħduma skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni hija għal kollox insostenibbli għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Kemm hu hekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-**artikolu 3(3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta**. B'hekk it-tieni talba għandha tiġi miċħuda sakemm tippretendi xi kumpens jew rimedju ieħor skond l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimata Maria Friggieri, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

In linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkomettietx.

In linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandha tiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-atturi.

Mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha *qua* inkwilina tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandhux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet *Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti tirrileva l-intempestività tal-azzjoni attrici stante li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dan qiegħed jingħad partikolarment in vista tal-fatt illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li

Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Tabone Noel et. Vs. Friggieri Maria (Rikors Numru 102/2022), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimati u f'każ li dawn jissodisfaw it-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimata ma tissodisfax dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimata.

In oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna avvanzata fl-età u li dejjem ottemperat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammet il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba.

Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-12 t'Ottubru 2022 il-Qorti ħatret lill-Perit Antoine Vella bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizzju tal-proprjetà mis-sena 2002 sas-sena 2018 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023 il-Qorti rrevokat l-inkarigu tal-Perit Antoine Vella u minflok ħatret lill-Perit Conrad Thake bħala perit tekniku għall-istess skop.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fid-9 ta' Mejju 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża permezz ta' liema r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa leżiv tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qiegħed jitlob illi jingħata dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnu mġarrba.

Wara li ssollevaw diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond 30 già 32 già 16, Triq is-Suq, Floriana liema fond ġie konċess minn Emmanuel Tabone u martu Maria née Cini favur Raymond Friggieri[1] b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal terminu ta' 21 sena dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt u versu ħlas ta' kera fis-somma ta' Lm80 ekwivalenti għal €186.35 fis-sena. Il-konċessjoni oriġinali ġiet fi tmiemha fit-3 ta' Frar 2002 iżda bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 l-intimata baqgħet tirrisjedi fil-fond mertu ta' din il-vertenza.

[1] B'kuntratt ta' separazzjoni personali tas-26 ta' Jannar 1999 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, il-fond ġie assenjat lil Maria Friggieri sabiex tibqa' tirrisjedi fih ad esklusjoni ta' żewġha.

Prova tat-titolu u Prova illi l-Kirja hija waħda protetta

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u li din l-istess proprjetà hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mill-provi in atti jirriżulta illi l-fond *de quo* kien jappartjeni lil Emanuel Tabone u martu Maria née Cini li ġew nieqsa fit-2 ta' Settembru 1989 u fl-1 ta' Jannar 1989 rispettivament. B'testment tal-10 ta' Novembru 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, il-konjuġi Tabone nnominaw lill-erba' uliedhom bħala eredi universali tagħhom b'dan illi ħallew b'titolu ta' legat in piena proprjetà favur uliedhom Noel Tabone u Mary *sive* Marie Josette D'Agostino il-fond mertu ta' din il-vertenza.

B'kuntratt t'immissjoni fil-pussess tas-27 ta' Diċembru 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, Noel Tabone u oħtu Mary *sive* Marie Josette D'Agostino ġew immessi fil-pussess tal-fond *de quo*.

Mary *sive* Marie Josette D'Agostino mietet fis-6 ta' Lulju 2013. B'testment tal-1 ta' Ġunju 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, Mary *sive* Marie Josette D'Agostino nnominat li-żewġ uliedha ossia lir-rikorrenti Daniel u James aħwa D'Agostino, bħala l-eredi universali tagħha waqt li nnominat lil żewġha Edward Dagostino bħala użufuttwarju tal-ġid tagħha kollu.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdu r-rikorrenti fuq il-proprjetà u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Għar-rigward il-prova illi l-kirja hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fil-każ tal-lum jirriżulta li b'kuntratt tat-3 ta' Frar 1981 il-fond ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja favur l-inkwilina Friggieri.

Il-konċessjoni ġiet fi tmiemha fl-2002 u b'hekk l-inkwilina baqgħet tgawdi kirja skont il-Kap. 158.

Leġittimu Kontradittur

L-intimata Friggieri eċċepiet illi mhijiex leġittima kuntradittriċi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement qagħad mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum fejn ir-rikorrenti qegħdin jimpunjaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[2]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih tinsab tirrisjedi l-intimata, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tilqa' t-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jolqtu direttament lill-intimata, anki jekk fil-każ ta' llum mhux jintalab l-iżgumbrament tagħha mill-fond *de quo*, dan inissel fl-intimata l-interess ġuridiku sabiex hija tipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tas-siwi u ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[3].

---

[2] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: *"Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."*

[3] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat**

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

Rimedji Ordinarji

L-intimata Friggieri eċċepiet l-intepestività tal-azzjoni odjerna stante illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Tgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntrodott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk tal-lum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, tirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja.

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux

---

Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx imċaħda minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-drittijiet tagħhom li jkollhom l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejġhom huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum in vista ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi* fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 158 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jilmenta minn ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistabbilixxi illi:

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

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-

proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ in diżamina, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi s-sid ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the*

Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[4].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

M'hemmx dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qasaf legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

Il-ġurisprudenza dwar il-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fonadamentali tas-sidien.

Fil-Ktieb Law of the European Convention on Human Rights l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick jgħidu illi:

"While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to

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

secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[5]"

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta *sive* Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad illi:

"Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat."

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu

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

billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."

F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[6].

Fil-fuq ċitat każ ta' Amato Gauci, il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setgħet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

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

---

[6] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti garrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

L-Att XXVII tal-2018

Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> *"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.*
>
> *...*
>
> *Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u*

ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din ilQorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"*Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta filkaż ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

"*Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk,*

fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."

L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. In vista tal-liġi kif emendata, ir-rikorrenti ma jistax aktar jargumenta li t-teħid lura tal-pussess huwa mpossibbli.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

"... *ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 2002 meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika u s-sena 2018. Hawnhekk tajjeb jingħad m'għandux jittieħed kont ta' żmien wara sal-1 ta' Lulju 2018 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Għandu jingħad illi l-Qrati mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija

ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *"27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
2002	€7,200
2007	€8,064
2012	€9,032
2018	€10,115

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €135,569.50[7]. Għar-raġunijiet li diġà ngħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€75,918.92**[8].

Mill-provi in atti jirriżulta illi bejn is-sena 2002 u s-sena 2018 il-quddiem tħallsu s-segwenti ammonti f'kera:

Sena	Kera mħallsa
2002 - 2013	€307.48
2014	€483.54
2015	€395.51
2016	€401.10
2017	400.68
2018	€410.10

Għalhekk, il-kera totali mħallsu matul il-perijodu nteressat tammonta għat-total ta' €5,473.21[9].

Mill-kera potenzjalment perċepibbli u cioè mis-somma ta' €75,918.92 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €5,473.21. Dan iwassal għas-somma ta' €70,445.71.

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

Mill-premessi jidher illi r-rikorrenti Noel Tabone għandu s-sehem ta' nofs indiviż mill-proprjetà mertu ta' din il-kawża waqt illi r-rikorrenti l-oħra għandhom is-sehem ta' nofs indiviż minnha kif soġġett għall-użufrutt favur Edward Dagostino.

---

[7] **€36,000** (€7,200 x 5) + **€40,320** (€8,064 x 5) + **€54,192** (€9,032 x 6 (għas-snin 2012 sa 2017)) + **€5,057.52** (€10,115 ÷ 12 = €842.92 x 6 (għax-xhur minn Jannar sa Lulju)) = **€135,569.50**

[8] €135,569.50 – 30% = €94,898.65 – 20% = **€75,918.92**

[9] €307.48 x 11 (għas-snin 2002 sa 2013) + €483.54 + €395.51 + €401.10 + €400.68 + €410.10 = **€5,473.21**

In kwantu l-ispartizzjoni tal-ammont likwidat, il-Qorti ma tistax ma tieħux kont tal-użufrutt favur Edward D'Agostino. Il-fatt illi l-użufrutt huwa vestit f'Edward D'Agostino waqt illi r-rikorrenti uliedu u aħwa D'Agostino għandhom biss in-nuda proprietà ifisser li t-tgawdija effettiva tal-proprjetà tmiss biss lil Edward D'Agostino u mhux lil uliedu. Dan huwa l-effett dirett tal-kondizzjoni li ġiet imposta mit-testatriċi Mary *sive* Marie Josette D'Agostino dwar is-suċċessjoni tagħha u liema kondizzjoni ġiet aċċettata mir-rikorrenti *qua* werrieta meta dawn aċċettaw l-eredità t'ommhom. Dan għalhekk ifisser illi l-leżjoni li l-Qorti diġà ddikjarat illi seħħet, iġġarrbet mill-użufruttwarju u mhux mir-rikorrenti kollha. F'każijiet bħal ma huwa dak tal-lum huwa biss l-użufruttwarju li jista' jressaq ilment dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux il-werrieta[10].

Għalhekk, is-somma komplessiva ta' €80,445.71 li l-Qorti qegħda tillikwida *qua* kumpens għall-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti, għandha tinqasam in kwantu għal nofs favur Noel Tabone u n-nofs l-ieħor favur Edward D'Agostino.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12 (2) tiegħu jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

2. Tilqa' t-tieni talba u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tmenin elf erba' mija u ħamsa u erbgħin ewro u wieħed u sebgħin ewro ċenteżmi (€80,445.71) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti fl-ishma spettanti lihom kif ingħad aktar il' fuq.

[10] Ara: **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'Ottubru 2023

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG