QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 10 ta' April 2025

Numru 3

Rikors Numru 308/2023TA

Rita Borg [K.I. Nru 785058(M)],
Silvio Borg [K.I. Nru 410282(M)],
Priscilla Pace [K.I. Nru 120984(M)],
Matthew Borg [K.I. Nru 461390(M)],
Raisa Borg [K.I. Nru 454298(M)]
vs
L-Avukat ta' l-Istat
U
Emanuela Sammut [K.I. Nru 0849037(M)]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Rita Borg u oħrajn (ir-rikorrenti) tas-6 ta' Ġunju 2023 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal- fond bin-numru ufficjali erbgha u erbghin [44] fi Triq Vassalli kantuniera ma' Triq Vassalli Sqaq Nru, 2, Haz-Zebbug, Malta u dan kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.

2. Illi l-fond ġie dekontrollat fit-18 ta' Ottubru 1976 skond ċertifikat 12940/1976 maħruġ mill-Land Valuation Office li kopja tiegħu qed jiġi hawn annessa u mmarkat bħala "Dokument A".

3. Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tad-disgha ta' Settembru tas-sena elf disa mija tmienja u sebghin (09.09.1978) il-mejjet Loreto Borg kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghaz-zmien wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mid-data ta' l-att u cioe mid-disgha ta' Settembru tas-sena elf disa mija tmienja u sebghin (09.09.1978) il-fond bin-numru erbgha u erbghin [44] fi Triq Vassalli, Haz-Zebbug, Malta lill-intimata Emmanuela Sammut versu l-hlas tac-cens annwu ta' tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena bil-quddiem, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B'.

4. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fid-9 ta' Settembru, 1999, u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-antenat tar-rikorrenti kellu jirrikonoxxi lill-intimata Emmanuela Sammut bhala inkwilina tieghu, versu l-kera ta' Lm160 fis-sena.

5. Illi l-intimata Sammut baqghet thallas is-somma ta' €372.00c, u dan skond ricevuta hawn anness u mmarkata bhala 'Dokument C'.

6. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979 fil-21 ta' Gunju 1979, id-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta in kwistjoni ma setghetx tittiehed lura qatt minn idejn l-intimata Sammut, din ta' l-ahhar giet moghtija d-dritt li tibqa tghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwlini, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinate mill-Awtoritajiet Governattivi.

7. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979 in vista tal-fatt illi l-fond kien dekontrollat, dan ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimata Sammut kellha tigi tterminata wara l-iskadenza ta' 21 sena mid-data tal-kuntratt ta' cens enfitewtiku temporanju.

8. Illi madanakollu bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwlin giet moghti d-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritarjiet Governattivi.

9. Illi ghalhekk effetivament ir-rikorrenti u l-antenati taghhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata

ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawn tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.

10. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati ghalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi, inkluz l-Att X ta' 2009 huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokattizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

11. Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' 1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, ta' protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika ghaliha sempliciment ghax kien cittadin Malti u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn id-direttarju u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' cens temporanju.

12. Illi l-ligijiet vigenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni u dan sal-gurnata tal-lum.

13. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-poprjeta taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunit. Infatt, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jithalsu z-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' Lm160 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X ta' 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwlina.

14. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq.

15. Illi l-Att XXIII tal-1979 ipppriva lir-rikorrenti mill-proprjeta taghhom minkejja li l-antekawza minnhom 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 rcevewx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hejjighom u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk ta' l-inkwlina.

16. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghax huma ma setghux jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' illum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap 158 u l-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi gialadarba r-rikorrenti sofrew 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'Beyeler vs Italy, u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta' proporzjonalita', kif gie deciz inter alia f'Almeida Ferreira et vs Portugal tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew lezi bid-dispozizzjonijeit tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

18. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien 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 u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

19. Illi fic-cirkostanzi, r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarju kif ukoll danni morali minghand l-intimat Avukat ta' l-Istat kawza tal-lezjoni li huma sofrew ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwlin u dawk tas-sid.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 u 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009 u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Emanuela Sammut (K.I. Nru 0849037M) ghall-fond numru ufficjali erbgha u erbghin [44] fi Triq Vassalli kantuniera ma' Triq Vassalli Sqaq Nru, 2, Haz-Zebbug, Malta, b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjeta taghhom.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond numru ufficjali erbgha u erbghin [44] fi Triq Vassalli kantuniera ma' Triq Vassalli Sqaq Nru, 2, Haz-Zebbug, Malta, prorpjeta tar-rikorrenti minn Emmanuela Sammut (K.I. Nru 849037M),

minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protkol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi 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 tas-sidien u dawk ta' l-inkwilina Emmanuela Sammut (K.I. Nru 849037M), 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-liġi.

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

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Emanuela Sammut (l-intimata inkwilina) tal-10 ta' Lulju 2023 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:

1. Illi in linea preliminari, huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamnetli u mhux ċittadin privat. L-eċċepjenti ma għandiex 'locus standi judicii' stante li ma tistax tkunu meqjusa bħala l-leġittimu kontradittur u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti qeda biss tipprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat u b'hekk ma tistax tkunu misjuba li kisret drittijiet ta' terzi nkluż tar-rikorrenti u di piu' jekk ir-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-

drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-eċċepjenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

3. Illi subordinarjament, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti qeda tirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent huma ntitolati li jirċievu l-kera kif ukoll illi jitolbu awment fil-kera ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi l-eċċepjenti dejjem ħallset il-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti fil-ħin u dejjem ħadet ħsieb il-fond bħala *bonus pater familias* u dan kif għadha tagħmel sal-ġurnata tal-lum;

6. Illi fi kwalsijasi każ, ma għandu jkun hemm l-ebda żgumbrament tal-eċċepjenti mill-fond de quo agitur;

7. Illi dwar il-kap tal-ispejjeż, l-eċċepjenti ma għandha tbagħti l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li hi ma tistgħax tiġi kkundannata illi b'xi mod illediet xi drittijiet tar-rikorrenti. Illi kull ma għamlet l-eċċepjenti kien illi osservat liġijiet leġittimi tal-Istat u xejn iktar;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-7 ta' Lulju 2023 li biha wieġeb is-segwenti:

1. Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tallega li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 44, fi Triq Vassalli kantuniera ma Triq Vassalli Sqaq numru 2, Haz-Zebbug ġie leż id-

dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

2. Illi ir-rikorrenti iridu iggiebu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri kienet verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** joħloq klassijiet differenti ta' enfitewsi temporanja. Dawn huma: kuntratti li saru qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu ta' aktar minn 30 sena, kuntratti li saru qabel l-imsemmija data fil-liġi għal perjodu ta' 30 sena jew inqas minn 30 sena, kuntratti li saru wara l-21 ta' Ġunju 1979 iżda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għal kwalunkwe perjodu, u kuntratti li saru wara l-1 ta' Ġunju 1995. Huwa biss fl-ewwel tlett istanzi hawn msemmija illi l-liġi tagħti dritt ta' konverżjoni minn enfitewsi temporanja għall-kera. Ikun xieraq illi r-rikorrenti jippruvaw **illi l-fond** in kwistjoni **huwa post t'abitazzjoni**, li **l-inkwilina hija ċittadina Maltija,** li **tirrisjedi fir-residenza ordinarja tagħha**, u li l-**fond mhux dekontrollat.**

3. Illi ir-rikorrenti ma jistgħux kredibilment jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux proprjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. F'kull każ u bla ħsara ta' dak eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza riċenti tat-2 ta' Diċembru 2021 mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament preseduta, fl-ismijiet ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et***;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 12(2)(a) tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli għall-atturi biex jieħdu lura l-fond f'idejhom. Minn qari ta' l-artikolu 12 (2) flimkien mat-tifsira ta' "kerrej", kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jidher li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Aktar minn hekk, skond l-Artikolu 12B ta' l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, s-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Mhuwiex minnu għalhekk li r-rikorrenti huma affaċjati bl-impossibilita' li jieħdu lura l-fond suġġett għall-kirja in mertu;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' skont l-interess generali. Illi hija giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

6. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-6 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri vs. l-Avukat Ġenerali et*** ikkonfermat li *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal **kera xierqa**, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk

iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Wieħed m'għandux jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil 'hinn minn dan, u dejjem skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, s-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat;

7. Illi safejn ir-rikorrenti qedgħin jalludu għal vjolazzjoni taħt **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn *non si tratta* ta' teħid forzuz tal-fond *de quo* jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess propjeta' mis-sidien. Sabiex ir-rikorrenti ikunu jistgħu kredibilment jilmentaw minn teħid forzuz jew obbligatorju, iridu jiġu żvestiti minn kull dritt li għandhom fuq dik il-proprjeta'. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li jidher li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

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

9. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Rat ix-xhieda mressqa.

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

Punti ta' fatti

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 44, Triq Vassalli, kantuniera ma' Triq Vassalli, Sqaq Numru 2, Ħaż-Żebbuġ, liema fond kien ġie dekontrollat fit-18 ta' Ottubru 1976 (a' fol 5).

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tad-9 ta' Settembru 1978, l-aventi kawża tar-rikorrenti, Loreto Borg kien ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewżi temporanja għal żmien 21 sena lill-awturi tal-intimata inkwilina

u dan versu l-ħlas ta' tmenin Liri antiki (LM80) fis-sena u jitħallas bil-quddiem (a' fol 6).

Din il-konċessjoni emfitewtika skadiet fid-9 ta' Settembru 1999 pero; bis-saħħa tal-Att XXlll tal-1979, l-intimata inkwilina kompliet tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera bil-protezzjoni li joffri l-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta, fost oħrajn fl-awment tal-kera u fir-ripresa tal-fond mis-sid.

Għalhekk ir-rikorrenti għamlu dawn il-proċeduri minħabba li jgħidu li b'din il-liġi d-drittijiet fundamentali tagħhom ġew leżi.

Punti ta' liġi

Ir-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-ilment tagħhom fuq ksur tal-artikolu 37 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni rispettivament. Dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Att fuq imsemmi ġew svesti milli realtikament jirreprendu lura l-pussess tal-fond inkwistjoni u li jawmentaw il-ħlas għall-okkupazzjoni b'ġust u adegwat skont is-suq.

Konsiderazzjonijiet

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti, qua werrieta tal-ġenituri tagħhom, qed jilmentaw li l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-operat tal-Liġijiet viġenti qed jivvjolaw id-dritt tagħhom kif sanċit fl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Dan għaliex l-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata inkwilina fir-rigward tal-fond mertu ta' din il-proċedura, u li għalhekk

qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilitá li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta msemmija.

__Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni__

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

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. Rik. Nru 74/18TA 17 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (Ara wkoll **Zammit and Vassallo -vs- Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop

leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu għaliex kif intqal:

"*The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000 I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the 9 Rik. Nru. 429/23TA United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)."* (Ara wkoll **Cassar -vs- Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**).

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza kkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx

"bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba s-segwenti:

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

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979.

Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (Ara **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-posizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**). Issa huwa minnu li s-Sentenzi ċitati jagħmlu referenza għall-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħti l-protezzjoni kemm fir-rigward tal-awment ta' kera, qabel l-emendi riċenti u kif ukoll fit-teħid lura tal-fond mis-sid. Iżda dawn l-argumenti huma pariment applikabbli għas-sitwazzjoni kif regolata minn artikolu 5 tal-istess liġi li jiddisponi hekk f'sub artikolu tnejn: "*Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali,skont l-użu jew xort'oħra) il kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu*"

Hija sitwazzjoni ironika għall-aħħar meta wieħed jiftakar li kif anke intitolata din il-liġi, il-ħsieb wara kien li bid-dekontroll ikun proprju liberalizzat is-suq tal-Kera. Meta l-effett tad-dekontroll tneħħa bil-liġi tal-1979, ir-*raison d'etre* tal-istess liġi krollat għalkemm sal-lum għadha tissejjaħ il-Liġi Dwar it-

Tneħħija tal-Kontroll! Fil-każ attwali l-każ huwa aktar gravi għaliex di fatti l-fond mertu ta' dan ir-rikors kien dekontrollat fit-18 ta' Ottubru 1976, jiġifieri ben tlett snin qabel l-introduzzjoni tal-liġi in kwistjoni, li mingħajr lanqas ma tat kas, li dak li jkun għandu aspetattiva leġittima ġia la darba d-dekontroll inkiseb qabel l-introduzzjoni tal-liġi. Fattur li ser jittieħed għall-iskop tal-fissazzjoni tad-danni non pekunjarji.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak li jirrigwardja l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali tat-30 ta' Mejju 2019**) u dik iktar prevalenti u riċenti li meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni" (Ara **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016**; ara wkoll **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif ikkonfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata). Għalhekk ser issib li hemm ksur ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Rimedju

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

F'dan ir-rigward il-QEBD innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il protezzjoni li setgħet kienet teżisti f'Malta fil-mument li nħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-proprjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'millinqas 20%. Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti jkun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan

peress li l-applikanta stess għażlet minn jhedda li ma żżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Għalhekk, wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha u anke ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni lokatizja tal-Perit maħtur minnha u qed jiġi wkoll osservat iż-żmien li kellu jkun konsidrat huwa mill-1 ta' Jannar 1999 sal-31 ta' Ottubru 2018, għalhekk l-effetti tal-aħħar emendi dwar konsiderazzjoni fl-awment ma jolqtux dan il-perjodu. Għalhekk il-Qorti tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens pekunjarju jkun xieraq li r-rikorrenti tirċievi tletin elf ewro (€30,000) u kwantu għall-kumpens non pekunjarju għar-raġunijiet fuq imsemmija l-ammont ta' kumpens għandu jkun sebgħat elef ewro (€7,000).

Kwantu għall-intimata inkwilina dawn il-Qrati konsistentament irribadew li l-presenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa qabel xejn għall-integrita' tal-Ġudizzju. Di piu ma jispettax lilha li tagħti rimedju għaliex wara kollox hija leġittimament prevalixxiet ruħha minn liġi li jekk hi ħażina mhux hi trid twieġeb għaliha iżda l-Istat. Għalhekk ser tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Deċide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti.

Tilqa' it-tieni talba rikorrenti.

Tilqa' il-bqija tat-talbiet rikorrenti billi tillikwida l-kumpens fl-ammont totali ta' sebgħa u tletin elf ewro (€37,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrenti l-ammont kif hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimata inkwilina.

Spejjes għall-intimat Avukat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur