MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 43/2010

Louis Apap Bologna u Bernardette Apap Bologna

-vs-

Vincent u Marigold magħrufa bħala Goldie konjuġi Bonnici u l-Avukat Ġenerali

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ippreżentat fit-12 ta' Lulju 2010 li permezz tiegħu r-rikorrenti ppremettew:

Illi huma l-propjetarji tal-fond 'Cactus', Triq Manwel Dimech, San Ġiljan;

Illi dan il-fond jinsab miżmum mill-intimati b'titolu ta' kera konċess mill-predeċċussuri fit-titolu tar-rikorrenti lil Godfrey Micallef Eynaud fid-29 ta' Lulju, 1936 bil-kera ta'

ħamsa u erbgħin lira (Lm45) fis-sena (Ara Dokument 'A' hawn anness); illi din il-kirja fil-mewt tal-imsemmi Godfrey Micallef Eynaud għaddiet fuq l-imsemmija intimati Vincent u Marigold konjuġi Bonnici; illi a tenur tal-emendi tal-liġi tal-kera li ġew fis-seħħ din is-sena din il-kirja żdiedet għal mija u ħamsa u tmenin (185) Euro fis-sena;

Illi l-valur tal-kera li dan il-fond jista' jġib fis-suq, u dan anke kif stmat minn perit, huwa ta' sitt mija u ħamsin Euro (€650) fix-xahar, u ċjoe' sebat elef u tmien mitt Euro (€7,800) fis-sena (ara Dokument 'B' hawn anness);

Għalhekk bħala riżultat ta' din il-liġi r-rikorrenti qegħdin jiġu privati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għal żmien indefinit u dan mingħajr ma jirċievu kumpens xieraq jew almenu b'xi mod adekwat għall-fatt li qegħdin jiġu privati mill-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

Illi għaldaqstant ir-rikorrenti qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-intimati, u *di recenti* l-intimati Bonnici ddepożitaw iċ-ċedola hawn annessa bħala Dokument 'C';

Illi *inoltre* l-intimati Bonnici għandhom mezzi finanzjarji adegwati biex isibu fejn imorru joqogħdu u m'għandhomx bżonn is-sussidju tar-rikorrenti, tant li fil-fatt kellhom proprjeta' oħra li huma biegħu;

Illi għalhekk b'riżultat ta' dawn il-fatti kif fuq deskritti qiegħed jiġi vjolat fil-konfront tar-rikorrenti d-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi barra minn hekk ir-rikorrenti bil-liġi tal-kera kif emendata jistgħu jirċievu biss mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena għall-kera tal-fond in kwistjoni u dan l-ammont ma huwa bl-ebda mod marbut mal-valur tal-proprjeta' partikolari li hija soġġetta għal-lokazzjoni. Dan ifisser illi l-kriterju li a bażi tiegħu l-liġi qiegħda tassattivament timponi l-ammont ta' kera rikavabbli huwa wieħed għal kollox divorzjat mill-valur ġust u reali tal-

proprjeta’ fis-suq. B’hekk il-proprjeta’ tar-rikorrenti qiegħda effettivament tiġi devolarizzata u devalwata għall-kuntrarju ta’ proprjetajiet oħrajn li huma iżgħar u ħafna inqas ta’ valur, liema proprjetajiet ukoll jinkrew bil-Euro 185 fis-sena taħt il-liġi tal-kera kif emendata. Għaldaqstant ir-rikorrenti qedgħin ukoll jiġu diskriminati fil-konfront ta’ sidien oħrajn li l-proprjeta’ tagħhom ma hiex severament sottovalutata b’riżultat tal-liġi msemmija bħal fil-każ tar-rikorrenti u aktar u aktar minħabba l-fatt li l-liġi viġenti *tonqos li tagħmel distinzjoni* bejn il-kera rikavabbli minn proprjetajiet diversi a bażi tal-valur fis-suq tal-proprjeta’. B’hekk ir-rikorrenti huma ukoll vittmi ta’ diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom bi ksur tal-Artikoli 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, liema diskriminazzjoni minnha nfisha twassal ukoll għall-kumpens inadegwat għall-interferenza mad-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta’ billi tpoġġi lis-sidien tal-proprjetajiet prestiġġjuzi fi żvantaġġ kbir għal dak li għandu x’jaqsam mal-kera pagabbli skond il-provvedimenti tal-liġi, u għalhekk qedgħin jiġu leżi wkoll fil-konfront tar-rikorrenti l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud konġuntament ma’ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni;

Illi sabiex dawn il-vjolazzjonijiet jiġu effettivament rimedjati jeħtieġ li l-iżgumbrament tal-intimati Bonnici mill-fond fuq imsemmi, kif ukoll kumpens adegwat u xieraq għall-imsemmija vjolazzjonijiet li din il-Qorti għoġobha tillikwida, liema kumpens għandu jinkludi l-ammont ta’ kera ġust li r-rikorrenti kienu u għadhom preklużi bil-liġi lli jirrikavaw matul is-snin, salv kull rimedju ieħor li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi;

Jitolbu għalhekk ir-rikorrenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex m’għandhiex din il-Qorti tiddeċiedi billi:

1. Tiddikjara li l-fatti fuq imsemmija, u l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li qedgħin jagħtu titolu ta’ kera lill-intimati konjuġi Bonnici u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta’ tagħhom iwasslu għall-vjolazzjoni tad-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-

proprjeta' tagħhom, u ċjoe' tal-fond fuq imsemmi 'Cactus', Triq Manwel Dimech, San Ġiljan, u ċjoe' tad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, u dan kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għall-vjolazzjoni tad-dritt tagħhom li ma jiġux diskriminati bi ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni meħud konġuntement mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tiddikjara li l-kumpens li r-rikorrenti qegħdin jirċevu għall-privazzjoni fuq imsemmija mit-tgawdija tal-imsemmi fond ma huwa bl-ebda mod adegwat u jwassal għall-vjolazzjoni tal-artikoli fuq imsemmija;

3. Tiddikjara d-dritt tal-intimati Bnnici għall-kontinwata tgawdija tal-fuq imsemmija kirja vjolattiva tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif fuq ingħad;

4. Tagħti bħala rimedju għall-fuq imsemmija vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom l-iżgumbrament tal-intimati Bonnici mill-fond fuq imsemmi, kif ukoll kumpens adegwat u xieraq għall-vjolazzjonijiet li huma qedgħin isofru tad-drittijiet fondamentali tagħhom, liema kumpens għandu jinkludi l-ammont ta' kera ġust li r-rikorrenti kienu u għadhom preklużi bil-liġi li jirrikavaw matul is-snin, u kull rimedju ieħor li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tar-rikorrenti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta tal-intimati Vincent u Marigold magħrufa bħala Goldie konjuġi Bonnici ppreżentata fid-29 ta' Lulju 2010, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-ilment huwa dirett mhux lejn il-manjiera kif tiġi eżegwita l-liġi, iżda dwar il-liġi nnifisha fis-sens ta' dak li tipprovdi u l-kundizzjonijiet imposta minnha; iżda r-rikorrenti naqsu milli jitolbu n-nullita' tal-istess liġi u / jew li

jindikaw l-artikoli tal-istess liġi, u għalhekk l-azzjoni ma tistax treġi mingħajr ma ssir talba speċifika sabiex tintalab in-nullita' tal-artikoli tal-liġi li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minnhom;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal dan, il-liġi in kwistjoni ma tikkostitwixxi l-ebda ksur tad-dritt għad-dgawdija tal-proprjeta' kif qiegħed jiġi lamentat mir-rikorrenti u dan billi:

Fil-konfront ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

a. Fil-konfront tal-ilment kif dirett taħt l-Artikolu 37 tal-Kosituzzjoni tali lanjanzja għandha tiġi miċħuda, billi l-Parlament huwa mogħti s-setgħa fil-*proviso* għall-artikolu 37 (1) tal-istess sabiex fl-interess nazzjonali jistabbilixxi l-kumpens dovut;

b. Fil-konfront tal-ilment kif dirett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tali lanjanzja għandha tiġi miċħuda billi hekk kif jipprovdi l-Artikolu 37(2)(f) liġi li tipprovdi għat-teħid ta' pussess bħala 'inċidentali għal kirja' hija eskluża mill-protezzjoni tad-dgwadija għal proprjeta' kif provduta fil-Kostituzzjoni;

Fil-konfront ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u anke Artikolu 1 tal –Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

c. Illi l-kunsiderazzjoni tal-liġi m'għandhiex issir fl-astratt iżda fl-isfond tal-interess pubbliku li tali liġi tindirizza, u ċjoe' l-pożizzjoni ta' persuni li m'għandhomx meżżi sabiex ifittxu fond għall-abitazzjoni tagħhom. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ irid ukoll jittieħed in kunsiderazzjoni li l-inkwilini m'għandhomx meżżi sabiex ikollhom l-proprjeta' tagħhom billi huma żewġ anzjani li jgħixu fuq il-pensjoni tal-intimat Vincent Bonnici u m'għandhom l-ebda proprjeta' oħra. *Inoltre*, xi proprjeta' li tissemma mir-rikorrent ma hijiex proprjeta' li huma setgħu jirrikavaw introjtu minnha li tippermettilhom abitazzjoni tax-xelta tagħhom u dan billi huma kellhom biss sehem żgħir (sehem minn sebgħa) mill-istess proprjeta' flimkien ma' werrieta oħra;

d. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtieġa soċjali u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta'. *Inoltre*, fir-rigward ta' legislazzjoni li timplimenta *policies* soċjali u ekonomiċi il-marġini ta' aprezzament li hija mogħtija lil-leġislatur hija waħda wiesgħa u tali disrkezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli;

e. Illi tali meżżi ta' kontroll inkluż kif u kemm għandu jitħallas kera fuq il-proprjeta' huma meżżi fl-interess pubbliku u li jindirizzaw *policies* soċjali leġittimi u għalhekk jaqaw fid-diskrezzjoni wiesgħa tal-Istat li jistabbilixxu tali meżżi ta' kontroll;

f. Illi *inoltre* din l-Onorabbli Qorti għandha l-ġurisdizzjoni tissindika l-bażi fattwali tal-ġustifikazzjoni mressqa mill-Istat limitatament sabiex tiddetermina jekk l-apprezzament li sar mil-leġislatur tal-kundizzjonijiet soċjali u ekonomiċi relevanti jaqgħux taħt il-marġini ta' diskrezzjoni li huwa jgawdi. L-esponent jissottometti illi l-apprezzament magħmul mill-Parlament ta' ħtieġa soċjali hija waħda raġonevoli fl-isfond taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ;

g. Illi *inoltre* l-miżuri li ddaħħlu mill-leġislatur fil-liġi tal-kera jilħqu dak il-bilanċ meħtieg fil-protezzjoni tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'. Tali miżuri jridu jiġu kkunsidrati fl-ambitu tal-ammont tal-kera. *Inoltre*, f'din il-kunsiderazzjoni wieħed irid ukoll jara ċ-ċirkostanzi tal-każ in kwisjtoni. Fir-rigward tal-liġi, bis-saħħa tal-emendi ntrodotti tali kirja tiġi terminata issa f'terminu ħafna anqas minn dak li qabel kien applikabbli u b'dan il-mod hemm forma ta' ċertezza li l-proprjeta' sejra tiġi ritornata lura lis-sidien u għalhekk toħroġ mill-kontroll tal-użu tagħha. *Inoltre*, is-sidien qatt ma ġarrew xi piż fir-rigward tal-manteniment jew riparazzjoni, sew ordinarja kif ukoll straordinarja, fuq il-fond in kwistjoni b'tali mod li fil-każ in kwistjoni kienu dejjem l-inkwilini li ġarrew dan il-piż, billi

fil-perjodu kollu li huma gawdew il-proprjeta' dejjem ħallsu minn buthom għar-riparazzjonijiet kemm ordinarji u kemm straordinarji mingħajr ma rrikorrew għas-sidien. Illi wieħed ma jistax biss jieħu in kunsiderazzjoni l-ammont ta' kera limitat mil-liġi fil-konfront tal-valur tal-proprjeta' (għal liema ikkontribwew l-esponenti), iżda trid ttitieħed ukoll kunsiderazzjoni tal-qagħda tal-inkwilin.

h. Illi l-liġi li tirregola l-kera ma tqiegħedx piż eċċessiv fuq is-sidien tal-fond in kwistjoni, u dan billi tistabbilixxi b'mod ċar it-teħid lura tal-proprjeta' u għalhekk in-natura tal-kontroll tal-użu huwa issa wieħed temporanju;

<u>Fil-konfront ta' Artikolu 45 jew l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni meħud konġuntement ma' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoli tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

3. Il-liġi in kwistjoni ma tikkostitwixxi l-ebda ksur ta' l-Artikolu 45 jew ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni meħud konġuntament ma' l-Artikolu 1ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk tali lanjanza għandha tiġi miċħuda billi:

a. Illi sakemm tali lanjanza hija bbażata fuq l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni dan l-Artikolu ma joffri l-ebda protezzjoni billi ma hija qegħda tiġi allegata l-ebda diskriminazzjoni a a bażi ta' razza, post ta'origini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi jew sess, u l-istess artikolu ma jippermetti l-ebda deskrizzjoni jew bażi oħra;

b. Illi *inoltre* l-lanjanza bbażata fuq l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ukoll ma toffri l-ebda protezzjoni billi dawk il-bażijiet li fuqhom tingħata protezzjoni ma jinkludux id-daqs tal-proprjeta' li persuna ikollha, iżda taħt it-terminu *'property'* huwa inkluż biss dik id-diskriminazzjoni bbażata fuq il-kunċett ta' *'ownership'* ta' propjeta', u ċjoe' t-titolu taħt liema wieħed jiddetjeni u mhux id-daqs ta' dik il-proprjeta';

c. Illi mingħajr preġudizzju għal dan, il-liġi tal-kera ma twassal għall-ebda diskriminazzjoni, filwaqt li *comparator*

suġġerit mir-rikorrenti huwa bla bażi legali billi jonqos milli jikkunsidra l-għan leġittimu li sservi din il-liġi.

d. Illi mingħajr preġudizzju għal dan, l-għan wara l-liġi tal-kera huwa għan li għandu ġustifikazzjoni oġġettiva u raġonevoli u fl-interess pubbliku;

4. Illi r-rimedju mitlub, u ċjoe' l-iżgumbrament tal-esponenti huwa rimedju esrem li qiegħed jintalab mir-rikorrenti li ma jirrispekkjax l-interess pubbliku li tali liġi tindirizza. *Inoltre* kwalunkwe kumpens li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq għandu jirrispekkja ċ-ċirkostanzi tal-esponenti, il-valur li huma żiedu lill-istess proprjeta' u l-interess pubbliku u għan soċjali u ekonomiku li tali liġi tindirizza.

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-intimati Vincent u Marigold magħrufa bħala Goldie konjuġi Bonnici u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat, Avukat Ġenerali preżentata fid-29 ta' Lulju 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Preliminarjament, illi r-rikorrenti jridu jagħtu prova tat-titolu tagħhom għall-proprjeta' in kwistjoni.

2. Illi ma jissussisti ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol u / jew l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fis-sitwazzjoni esposta mir-rikorrenti, *stante* illi l-liġi l-ġdida tal-kera hija ntiża sabiex temenda l-liġi b'mod aktar favorevoli lejn is-sidien ta' postijiet mikrija filwaqt li jibqa' jinżamm dak il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi varji fis-soċjeta' li jassigura d-disponibilita' ta' proprjeta' għal nies li għandhom diffikultajiet kbar biex isibu fejn jgħixu, uħud minnhom anke minħabba diversi problemi ta'natura soċjali.

Illi fil-fatt, il-proviso għall-artikolu fuq imsemmi jipprovdi illi:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel m'għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li ***jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali*** *jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni"* (enfasi tal-esponent).

Illi similarment, is-sub-artikolu 4 tal –Artikolu 37 jipprovdi li

"(4) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li ***tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi għat-teħid ta' pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta' xi proprjeta'****, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku"* (Enfasi tal-esponent).

Illi għaldaqstant, għandu jirriżulta lil din l-Onorabbli Qorti li s-sitwazzjoni lamentata, kemm mil-lat tal-liġi regolatriċi kif ukoll mil-lat tal-kirja nfisha, taqa' fil-wisa' taħt l-iskop ta' 'interess pubbliku' kif assodat kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi:

a. Il-kontroll mill-Istat tal-ammont ta' kera li jistgħu jitolbu s-sidien ta' postijiet mikrija permezz ta' *liġijiet li jidhrulu xierqa* jaqa' taħt il-kontroll ta'użu permissibbli taħt il-Konvenzjoni Ewropea lill-Istat ffirmatarji tagħha; u

b. Is-sub-artikolu 4 tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jippermetti saħansitra interferenza fid-drittijiet ta' sid li tammonta għal pussess tal-fond li jkun, u allura billi *'il piu' comprende il meno'* ċertament li jippermetti anke s-sempliċi kontroll tal-kera tal-fond.

3. Illi *stante* s-suespost, l-esponent ma jistax jiġi akkużat illi qed jiddiskrimina mar-rikorrenti, għax kieku wieħed kellu jaċċetta l-argument tar-rikorrenti allura fil-prattika ma jkun jista' jsir ebda kontroll ta' użu mill-Istati firmatarji, interpretazzjoni li xxejjen għal kollox mhux biss id-disposizzjoni ċara tal-Ewwel Artikolu iżda ukoll is-sustanza tas-sub-artikolu 4 tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

4. Illi *oltre* għas-suespost, l-ammont ta' kera ta' €185 fis-sena jirrispetta l-prinċipju ta' proporzjonalita' imħaddan mill-Qorti Ewropea fil-ġurisprudenza tagħha, billi huwa ammont li għandu jitqies raġonevoli meta wieħed iqis li jekk il-kera ta' post qed tiġi kkontrollata fl-interess pubbliku wieħed ma jistax jippretendi li jitħallas mill-kerrej l-ammont ta' kera li l-fond iġib fis-suq.

5. Illi fid-dawl tar-raġunijiet kollha suesposti, l-ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti m'għandha tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti, stante illi la l-operat tal-liġi tal-kera l-ġdida u lanqas il-kirja in kwistjoni ma jivvjolaw il-kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea.

6. Illi *inoltre* l-esponent mhuwiex responsabbli għall-aġir tal-membri tal-familja Bonnici u lanqas biss għandu xi forma ta' kuntatt magħhom u għalhekk, fi kwalunkwe każ u bla pregudizzju għas-suespost, dan il-fatt għandu jiġi rifless fl-apporzjonament tal-ispejjeż tal-kawża fl-ipoteżi li l-konvenuti jiġu kkundannati li jħallsu xi parti minnhom.

Għaldaqstant l-esponent Avukat Ġenerali jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kontenuti fir-rikors odjern, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-intimat, Avukat Ġenerali u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali;

Rat ukoll l-istima tal-perit tekniku '*ex parte*' prodott mir-rikorrenti u n-noti ta' sottomissjonjiet;

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Dicembru 2011 fejn ir-rikors ġie differit għas-sentenza;

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher ċar mill-espożizzjoni tal-fatti kontenuti fir-rikors promotur li l-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni illi l-emenda fil-liġijiet tal-kera tal-2009 fis-sens illi huma kostretti jaċċettaw kera ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-

sena mingħand l-intimati Bonnici tikser id-drittijiet tagħhom ta’ proprjeta’ kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja dwar id-drittijiet tal-bniedem; bħala konsegwenza qed jitolbu d-danni u l-iżgumbrament tal-intimati msemmija.

Illi huwa fatt magħruf li sa issa l-Qrati tagħna kellhom okkażjoni jiddeċiedu numru ta’ kawżi dwar il-provvediment tal-Kap. 158 li kienu ntiżi biex jittrasfermaw kuntratt ta’ enfitewsi temporanja f’waħda perpetwa jew f’kuntratt ta’ lokazzjoni. Dawn qed isiru aktar numerużi aktar ma jgħaddi ż-żmien, u għalkemm wieħed ma jistax jgħid li hemm qbil assolut f’dawn is-sentenzi li ngħataw sa issa minħabba li numru minnhom ġew finalment deċiżi mill-Qorti Ewropeja tad-drittijiet tal-bniedem, hemm forma ta’ gwida fir-rigward. Dan qed jingħad anke jekk wieħed jista’ wkoll jgħid li mill-aħħar sentenzi *illi ma jistax ikun hemm dikjarazzjoni assoluta dwar jekk l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ‘ut sic’ jiksirx id-drittijiet Kostituzzjonali tad-direttarju, u kull każ għandu jiġi deċiż skond iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu*. (**“Albert Cassar vs Prim Ministru et”** deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta’ Ottubru 2011).

Illi din il-kawża pero’ qed tattakka liġi oħra li għandha għeruq aktar fondi u antiki fl-ordinament ġuridiku tagħna, u ċjoe’ l-hekk imsejħa *liġi tal-kera*. Ir-rikorrenti qed isostnu li l-fatt li huma kostretti jżommu lill-intimati konjuġi Bonnici bħala inkwilini tagħhom bil-kera ndikata qed jikser id-dritt fundamentali tagħhom tal-proprjeta’. Dan għaliex fost affarijiet oħra, skond l-istima *ex parte* tal-Perit Ruben Sciortino, il-valur lokatizju tal-proprjeta’ huwa ta’ sitt mija u ħamsin Ewro (€650) fix-xahar. (fol 31). Din l-istima ma ġietx kontestata. Skond ir-rikorrenti l-konjuġi Bonnici għandhom biżżejjed meżżi biex jikru bil-kera ġusta u li huma anke kellhom proprjeta’ oħra li biegħuha. Fuq dan il-konjuġi Bonnici rrispondew illi huma koppja anzjana (78 u 79 sena) u jgħixu bil-pensjoni ta’ ċirka tmien mitt Ewro (€800) fix-xahar; u li l-proprjeta’ li semmew ir-rikorrenti fil-fatt kien kwart indiviż ta’ proprjeta’ li wiret Vincent Bonnici ma’ ħutu (ara fol. 46).

Illi kif ġja' ngħad il-Qrati tagħna sa issa ddeċidew dwar il-Kap. 158 u għalkemm naturalment hemm xi prinċipji li huma wkoll applikabbli għal dan il-każ ma hemmx lanqas dubju li mill-*punto di vista* kemm ġuridiku u kemm storiku hemm differenzi sostanzjali. Id-differenza bejn enfitewsi u lokazzjoni huma materja li anke student fil-fażi bikrija tal-kors tal-liġi jkun jaf – għalkemm fil-fehma tal-Qorti xi deċiżjoni tal-Qorti ta' Strasburgu ma tantx iddistingwiethom, forsi minħabba l-fatt li l-istitut tal-enfitewsi ma jeżistix f'ħafna ordinamenti ġuridiċi. Biss ċerti brani mis-sentenzi jistgħu jkunu applikabbli u fil-fatt il-partijiet għamlu anke riferenza għalihom fin-noti ta' sottomissjonijiet dotti tagħhom.

Illi l-ewwel darba li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ġie ritenut li jmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (*sede* Kostituzzjonali) **"Mario Galea Testaferrata et vs Prim Ministru et"** deċiża fit-3 ta' Ottubru 2000 fejn ġie dikjarat illi l-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap. 158 huma nulli u bla effett peress li jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem skond l-Artikolu 37. Din is-sentenza għaddiet in ġudikat peress li l-appell ġie dikjarat deżert.

Illi l-Qorti waslet għall-konkluzjoni tagħha peress illi qalet li għalkemm l-artikolu in kwistjoni jġiegħel lid-direttarju jikkonċedi l-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u allura huwa se jibqa jirċievi l-kanone annwu, l-ammont ta' kanone (sitt darbiet dak eżistenti) huwa tant irriżorju li jikkostitwixxi forma ta' espropjazzjoni forzata mingħajr kumpens adekwat. Il-Qorti ċċitat f'dan is-sens numru ta' sentenzi tal-Qorti Ewropeja, per eżempju **"Papamichalopulos vs Grecja"** – 24 ta' Ġunju 1993 fejn intqal illi:

"In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of ... Since the convention is intended to guarantee rights that are 'practical and effective' it has to be ascertained whether the situation amounted to a de facto expropriation."

Illi din il-kostatazzjoni saret anke mill-Qrati tagħna fis-sentenzi **“Perit Domenic Mintoff vs Onor. Prim Ministru et”** (Qorti Kostituzzjonali 30 ta’ April 1996) u **“John Mousu vs Direttur tal-Lottu Pubbliku”** (Prim’ Awla – 22 ta’ Jannar 1999). Fl-ewwel każ il-Qorti qalet illi l-Artikolu 37 jipproteġi mhux biss kontra espropriazzjoni vera u proprja iżda anke kontra esproprjazzjoni *di fatto,* u ċjoe’ *f’dawk is-sitwazzjonijiet li fis-sustanza jekwivalu għal esproprjazzjoni*.

Illi l-Qorti fis-sentenza ta’ **Galea Testaferrata** rrikonoxxiet id-dritt tal-istat illi jilleġisla biex itaffi l-problemi ta’ *housing* – u dan huwa anke rikonoxxut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropeja – per eżempju fil-kawza **“Mellacher vs Austria”**. F’każijiet bħal dawn, kif qalu diversi awturi, wieħed irid isib dejjem bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-bżonn ta’ tali leġislazzjoni. (eżempju **“Sporrong and Lonnorth”** – 1982).

Illi l-istess Prim’ Awla fis-*sede* Kostituzzjonali tagħha pero’ tat sentenza fis-sens oppost fil-kawża fl-ismijiet **“Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et”** (3 ta’ Ottubru 2008). F’din is-sentenza il-Qorti l-ewwelnett qalet li s-sentenza ta’ Galea Testaferrata kienet tapplika biss għall-partijiet u mhux *erga omnes*. Għalhekk reġgħet eżaminat il-kwistjoni u kkonkludiet illi *din il-Qorti kif preżentament preseduta ma taqbilx li bis-saħħa tal-emendi introdotti ... il-padrun dirett għandu d-drittijiet tiegħu reali fuq il-proprjeta’ mnaqqsa; id-dritt t’ użu u ta’ tgawdija favur is-sid ġie mtawwal in perpetwu pero’ d-drittjiet reali tal-padrun dirett baqgħu mhux mittiefsa nkluż id-dritt tiegħu li jitlob l-eżekuzzjoni ta’ xi drittijiet imqiegħda favur tiegħu fuq il-kuntratt u r-riżoluzzoni tal-konċessjoni enfitewtika u r-radd lura f’idejh tal-proprjeta’ f’każ li l-enfitewta jikser xi kundizzjonijet kuntrattwali jew impost fuqu bil-liġi*. Il-Qorti ċċitat ukoll il-kawża **“Galea vs Briffa”** (deċiża fit-30 ta’ Novembru 2001) fejn il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet li l-artikolu li jagħti dritt lill-enfitewta jdawwar il-konċessjoni ta’ inqas minn tletin sena f’kirja ma kinitx tikser id-dritt ta’ proprjeta’ *sancit* mill-Artikolu 37 peress li ma jikkostitwixxix teħid ta’ proprjeta’. Anke l-

Kummissjoni Ewropeja fis-sentenza **“Zammit vs Malta”** (deċiża fit-12 ta’ Jannar 1991) qalet li *“The Commission recalls the case-law of the commission and Court which recognizes that state intervention in socio economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one, both with regard to the existence of a problem of public concern warranting a measure of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures.”*

Illi għalhekk f’dan il-każ il-Qorti ċaħdet it-talba attriċi; iżda permezz ta’ sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta’ Diċembru 2009 din is-sentenza ġiet imbagħad revokata u l-Qorti sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

Illi **qabel dan** din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **“John Bugeja vs Alfred Calleja”** (deċiża l-ewwel darba fl-4 ta’ Marzu 2009) qalet testwalment illi:

“... din il-Qorti tħoss li għandha taqbel mal-konklużjonijiet raġġunti fil-kawża ***“Josephine Bugeja vs Avukat Generali et”****. (fil-Prim istanza – l-appell kien għadu ma ġiex deċiż). Kif ġja’ ngħad, kull Gvern għandu fakoltajiet wiesgħa ħafna anke rikonoxxuti mill-ogħla Qorti Ewropeja biex jilleġisla fir-rigward ta’ djar u abitazzjoni u wieħed jifhem li tista’ tinħoloq kaos f’dan ir-rigward jekk artijiet li llum saru fondi ta’ abitazzjoni u li ngħataw b’enfitewsi żmien twil ilu ma jkunux koperti b’xi forma ta’ protezzjoni. Kif qalet dik is-sentenza id-direttarju se jibqagħlu dak id-dritt u mhuwa se jittiħidlu xejn jekk mhux id-dritt awtomatiku li jieħu lura l-fond li l-antenati tiegħu kienu ttrasferew mija u ħamsin sena qabel (f’dan il-każ). Huwa veru li kif qalet il-Qorti fis-sentenza ta’* ***Galea Testaferrata****, li l-kanone għalkemm se jiżdied mhux se jikkumpensa adekwatament għall-valur tal-fond li kieku kellu jiġi rkuprat, iżda f’dan il-każ wieħed ma jlumx il-leġislatur li ried jevita l-kaos li ssemma aktar qabel.”*

Illi għalhekk kif qalet din l-istess Qorti fil-kawża ***"*Briffa vs Merten"** deċiża fil-25 ta' Mejju 2011:

"F'sitwazzjoni bħal din wieħed jifhem id-diffikolta' tal-Qorti li tiddeċiedi l-kawża anke għaliex f'dawn il-kawżi trid tibbilanċja mhux biss id-dritt tas-sid fil-konfront tal-istat iżda anke fil-konfront tal-persuna li tkun qed tokkupa l-fond u allura din tista' tiġi ordnata tiżgombra mill-fond ta' abitazzjoni tagħha (dejjem ċirkostanza trawmatika, anke għal xi ħadd bħall-intimata li mill-provi jirriżulta li għandha propjetajiet oħra)."

Illi wieħed allura jrid jara qabel xejn kemm minn dak li ġja' ngħad japplika għall-każ odjern. Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-bran ċitat mis-sentenza ta' **"Amato Gauci vs Malta"** deċiża mill-Qorti Ewropeja fejn intqal illi:

"Having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board the applicant' s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property which has already been subject to this regime for nine ears, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over he past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant ... it follows that 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 to property."

Illi bħala fatt ma hemmx dubju li l-liġijiet tal-kera, anke wara l-emendi tal-2009 jirrestrinġu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien li krew il-fondi in kwistjoni qabel l-1995. Din ir-restrizzjoni, minħabba t-trapass kbir taż-żmien sakemm il-kirjiet ġew liberalizzati fl-1995, ma llimitawx biss l-użu da parti tas-sidien iżda anke tas-suċċessuri fit-titolu tagħhom. Għalhekk anke f'dan il-każ, ir-rikorrenti illi wirtu l-proprjeta' oriġinarjament mikrija fl-1936, għandhom restrizzjoni notevoli fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni.

Illi madankollu huwa ukoll ċert illi l-artikoli li qed jinvokaw ir-rikorrenti għandhom limitazzjoni ċara bi *provisos*

immedjatament segwenti. Il-**Konvenzjoni** tgħid illi *"id-dispożizzjonijiet ta' qabel m'għandhomx b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'* Il-**Kostituzzjoni** fis-sub-artikolu 4, tal-artikolu 37 tgħid illi *'Ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tiftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi għat-teħid ta' pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta' xi proprjeta."* Għalkemm il-liġijiet tagħna in kwistjoni ma jeħdux il-proprjeta' tas-sid, ċertament jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u allura wieħed irid jara din ir-restrizzjoni hijiex ġustifikata fiċ-ċirkostanzi preżenti.

Illi din il-Qorti li llum hija mitluba tiġġudika jekk ir-restrizzjoni msemmija hijiex ġustifikata ma tistax ma tieħux in konsiderazzjoni tar-realta' soċjali eżistenti. Huwa fatt li għad baqa' eluf ta' nies jgħixu fi proprjetajiet mikrija qabel l-1995 u allura regolati mill-Kap. 69. Ħafna minn dawn in-nies, minħabba t-trapass naturali taż-żmien huma persuni anzjani illi ilhom joqogħdu fil-proprjetajiet in kwistjoni ħafna snin, u allura illum dipendenti fuq il-pensjoni għall-għixien tagħhom. Din mhix biss osservazzjoni ġenerika iżda ċertament tirriżulta fil-każ odjern. L-istess sentenza ta' **Amato Gauci** rrikonoxxiet illi *"the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws"*. Il-Qorti Ewropea kompliet tgħid ukoll li din id-diskrezzjoni għalkemm wiesgħa m'għandhiex tkun bla limitu.

Illi lanqas ma hemm dubju li meta dawn il-liġijiet daħlu fis-seħħ f'pajjiżna, kien hemm bżonn kbir ta' għajnuna lil persuni b'meżżi limitati ħafna biex dawn ma jispiċċawx litteralment bla saqaf, u wieħed ma jistax jiġġudika bl-ottika tal-lum jekk dawk il-liġijiet kienux ġusti fil-konfront tas-sidien. Fiż-żmien li ġew imdaħħlin dawn il-liġijiet, id-distakk bejn is-sidien u dawk li ma setgħux ikunu sidien iżda biss kerrejja kienet abbissali. L-*'iżball'* forsi kien li dawn il-liġijiet damu wisq fis-seħħ bir-riżultat li kif ġja'

ssemma, għad baqa' eluf ta' persuni jgħixu f'postijiet mikrija qabel l-1995.

Illi għalhekk f'dan l-isfond, l-emendi li saru fl-2009 ma jistax jinghad li ma tejbux il-qagħda tas-sidien ta' fondi mikrija qabel l-1995. Il-kera ġiet aġġustata u l-possibbilta' li l-fond jiġi lura għand is-sidien kibret. Huwa minnu li ġiet iffissata kera għall-fondi kollha indipendentement mill-kobor u l-lokalita'. Madankollu l-Qorti ma taqbilx li b'daqshekk saret diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti.

Illi kollox ma' kollox il-Qorti tqis li in vista ta' dak li ġja' ngħad, il-liġi li tikkontrolla l-kera ma tikkostitwixxix teħid ta' proprjeta' għall-fini tad-dispożizzjonijiet indikati mir-rikorrenti, u lanqas ma jista' jingħad li dawn il-liġijiet biddlu n-natura tal-kuntratt ta' lokazzjoni – differentement mid-dispożizzjonijiet imsemmija tal-Kap, 158 illi biddlu n-natura tal-kuntratt eżistenti originarjament bejn il-partijiet u tal-*Housing Act,* illi ċertament kienet tipprovdi għat-teħid forzat tal-proprjeta' bil-għan li tiġi mikrija lil terz. Barra minn hekk kif ġja' ngħad, anke s-sentenzi tat-Tribunali kemm tagħna u kemm Ewropea jħallu diskrezzjoni notevoli lill-istat biex jilleġisla fir-rigward sakemm l-iskop ikun wieħed ġenwin u mhux diskriminatorju. Fl-aħħarnett wieħed għandu jinnota li ħafna mis-sentenzi msemmija anke mir-rikorrenti fin-nota ta sottomissjonijiet tagħhom jirrigwardjaw teħid forzat ta' proprjeta', jew fil-każijiet li jirrigwardjaw Malta, il-Kap. 158 – għalhekk iċ-ċitazzjonijiet minn dawn is-sentenzi għandhom jiġu eżaminati f'dan l-isfond.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati (*eccetto* l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali li ma ġietx trattata) u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------