Qorti Civili, Prim'Awla
(Sede Kostituzzjonali)

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru: 72/2014AE

Maria Ludgarda sive Mary Borg u ghal kull interess zewgha Michael Borg

Vs

Rosario Mifsud u l-Avukat Generali u b'digriet tal-15 ta' Dicembru 2014 issejhet fil-kawza Antonia Mifsud

Il-Gimgha, 30 ta' Ottubru 2015.

Permezz ta' rikors prezentat fit-13 ta' Ottubru, 2014 ir-rikorrenti ppremettiet:-

1. *Illi r-rikorrenti Maria Ludgarda sive Mary Borg (id. 744047M) tigi bint Victor Grech u Victoria Grech xebba Cauchi. Illi Victor Grech miet fil-5 ta' Dicembru 1995, u dan kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-mewt **dok MLB 1** u Victoria Grech xebba Cauchi mietet fil-25 ta' Awissu 2004 li kopja tac-certifikat tal-mewt qieghed jigi hawn anness bhala **dok MLB 2**;*
2. *Illi kemm Victor Grech kif ukoll Victora Grech irregolaw il-wirt taghhom billi hallew lit-tfal kollha taghhom eredi universali b'mod ugwali tal-gid taghhom kollha u dan kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji hawnhekk esebiti bhala **dok MLB 3 sa MLB 6** inkluzi kif ukoll it-testmenti unica charta li jirregolaw il-wirt taghhom it-tnejn li qieghdin jigu hawn anness bhala **dok MLB 7 u dok MLB 8**. Illi t-testmenti ta' Victor u Victoria konjugi Grech li jirregola l-wirt taghhom huwa t-testment 'unica charta' tas-7 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza kif ukoll it-testment tal-11 ta' Settembru 1992 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza;*
3. *Illi Maria Ludgarda sive Mary Borg akkwistat din il-propjeta' in toto wara kuntratt ta' divizjoni li l-ahwa Grech ghamlu tal-gid provenjenti mill-genituri taghhom, fl-atti tan-Nutar Dr Jean Paul Farrugia datat it-28 ta' Novembru 2008 li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala **dok MLB 9.** Illi qieghed jigi esebit ukoll kopja tal-insinwa markat **dok MLB 10**;*
4. *Illi Victor Grech (u cjoe' missier l-attrici) kien dahal f'kuntratt ta' subcens temporanju ta' wiehed u ghoxrin sena datat it-tletin (30) ta' Novembru tas-sena elf disgha mija seba' u sebghin (1977) fl-atti tan-Nutar George Cassar, fejn gie koncess il-fond bin-numru seba' u sebghin (77), Carmel Street, Tarxien inkluz bl-arja tieghu, fuq titolu ta' subcens temporanju ta' wiehed u ghoxrin sena liema periojdu enfitewtika bdiet mid-data tal-kuntratt in kwistjoni;*
5. *Illi s-subcens dovut skond il-kuntratt huwa ta' Lm 80 fis-sena li jithallsu sitt xhur bil-quddiem, liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dok MLB 11**;*
6. *Illi Maria Ludgarda Borg izzewwget lil Michael Borg nhar is-26 ta' Lulju 1969;*
7. *Illi wara li sar il-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1977 fl-atti tan-Nutar George Cassar, l-legislatur ta' dak iz-zmien introduca permezz ta' ATT XXIII tas-sena 1979, ligijiet li 'inter alia' llum jinsabu ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, fejn min kien qieghed jokkupa fond bhala 'habitual residence' u l-inkwilin huwa cittadin Malti, (bhal ma hu l-kaz ta' l-intimat Rosario Mifsud), gie awtomatikament intitolat skond il-ligi, li jibqa'*

jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika, b' titolu (differenti) ta' kera wara l-eghluq tac-cens temporanju, u dan skond l-artikolu 12(2) et seq tal-Kap 158;

8. *Illi l-kirja lokatizja prezenti hija ta Euros 260.03 kull sitt xhur, u dana minhabba l-mod ta' kif il-ligi skond l-Att XXIII tas-sena 1979 irregolat il-mod kif ghandha tigi kalkolata c-cens annwu u temporanju ghal titolu ta' kirja tal-fond;*

9. *Illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika mill-aventi kawza tal-attrici Maria Ludgarda Borg, l-aventi kawza ta' l-atturi (li llum akkwistat id-drittijiet ta' dan il-fond l-attrici Maria Ludgarda Borg) qatt ma kienu jafu jew setghu kienu jafu bl-implikazzjonijiet tal-ligi kif impost mil-legislatur skond l-Att XXIII tas-sena 1979;*

10. *Illi l-ligi dahlet mhux biss b'mod prospettiv imma dahlet b'infurzar retroattiva, fejn bhal f'dan il-kaz l-atturi gew effettwati u pregudikati bil-bdil tal-ligi, billi issa ma' l-eghluq il-koncessjoni enfitewtika (id-data ta' l-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika kien sad-29 ta' Novembru 1998), l-konvenut baqa' jirrisjedi fil-post mertu tal-kawza flimkien mal-familja tieghu, u dan kif jirrizulta mill-kopji tar-Registri Elettorali ta' Ottubru 1998 u April 1999, li kopja tal-estratti qieghdin jigu hawn annessi bhala* ***dok MLB 12 u dok MLB 13****;*

11. *Illi sallum il-gurnata l-intimat Rosario Mifsud ghadu qieghed jirrisjedi f'dan il-post taht titolu ta' kera flimkien ma' martu u mat-tifla tieghu bl-isem Claudia, kif jirrizulta minn kopji tar-Registri Elettorali ta' April 2013 u April 2014 li kopji taghhom qieghdin jigu hawn annessi bhala* ***dok MLB13 u dok MLB 14****;*

12. *Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawza huwa li qieghdin jigu imcahhda mill-fond propjeta' taghhom u mir-reali godiment ta' gidhom, fejn il-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz ta' l-Att XXIII tas-sena 1979 huma sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta' taghhom ghal zmien indefinit u meta tqies illi l-kirja li tithallas lir-rikorrenti huwa ta' Euros 260.03 kull sitt xhur biss, liema kirja certament ma tirriflettix il-valur reali u kummecjali tallum sabiex tikri post bhal dan gewwa Hat-Tarxien;*

13. *Illi l-hlas ta' din il-kera, ma tirriflettix il-valur tal-propjeta fuq s-suq. Illi hekk kif jidher mill-istima tal-perit Godwin Abela hawn anness u mmarkat bhala* ***dok MLB 16****, ir-rikorrenti huma pregudikati milli jaghmlu qliegh mill-propjeta taghhom billi l-kirja lokatizja tal-fond illum huwa ta' Euros 260.03 kull sitt xhur skond l-artikolu 12(2) tal-Kap 158, fejn ghalhekk fis-sena l-introjitu taghhom bis-sahha tal-ligi skond l-Att XXIII tas-sena 1979 huwa ta' Euros 520.05 fis-sena;*

14. *Illi l-Perit Godwin Abela ghamel stima fejn il-kirja fis-suq miftuh tal-kera ghall-post imsemmi llum huwa ta' Euros 3150 kull sena;*

15. *Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghall-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-mittenti jaghmel ukoll referenza ghad-drittijiet kif citati fil-Charter of the European Union on Human Rights annessi mal-Lisbon Treaty;*

16. *Illi taht l-artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta, it-tehid ta' propjeta jew ta' ius in re iehor jista' jsir biss bis-sahha ta' ligi illi, inter alia tipprovdi ghall-hlas ta' "kumpens xieraq". Illi certament ma hemmx htiega ghal wisq hsieb illi kumpens ta Euros 260.03 kull sitt xhur ma jistax jitqies bhala kumpens xieraq fic-cirkostanzi u fid-dawl tal-fatti li l-kirja llum il-gurnata jammonta ghal Euros 1575 kull sitt xhur;*

17. *Illi sitwazzjoni kif huwa l-kaz odjern diga' giet trattata mil-Qorti Ewropeja fil-Kaz Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) deciz fil-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja Illi l-Qorti qalet li jehtieg ikun hemm element ta' proporzjonalita', "the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden";*

18. *Illi l-kera li r-rikorrenti qieghdin jircievu kull sitt xhur hija ferm aktar baxxa milli dik li kieku ir-rikorrenti kellhom jithallsu fuq is-suq hieles. Il-Qorti fil-kawza hawn fuq citata ta' Amato Gauci vs Malta, tenniet illi ghalkemm il-Gvern igawdi minn margni ta' apprezzament wiesgha fil-kontroll ta' kera, "nevertheless, this may not lead to results which are <u>manifestly unreasonable</u>, such as amounts of rents allowing only a minimum profit";*

19. *Illi meqjus il-kera baxxa, meqjus l-incertezza ta' meta ir-rikorrenti qattx ser ikunu fil-posizzjoni li jirkupraw l-propjeta taghhom fi zmien ragjonevoli, l-fatt illi l-possibilita' li l-intimat jitlaq mill-fond minn jeddu hija remota, u n-nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jiehu lura l-pussess ta' hwejgu, r-rikorrenti kellhom jifthu din il-kawza, billi ma ghandhom ebda rimedju ulterjuri li setghu ghamlu;*

20. *Illi l-Qorti ghandha tapprezza wkoll illi mart l-intimat u t-tifla ta' l-intimat ghadhom jghixu u jokkupaw il-fond ta' l-attrici, u ghadhom irregistrati bhala residenti fl-istess imsemmi post bhal ma hu Rosario Mifsud;*

21. *Illi ghalkemm r-rikorrenti ghadhom sidien tal-fond, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-intimat ghal-perjodu indefinite meta l-atturi ma setghu qatt raw dan l-istat ta' fatt gej fuqhom u meta qatt ma ffirmaw sabiex jidhlu fi ftehim ta' kera;*

22. *Inoltre ma hemm ebda rimedju effettiv sabiex l-intimati jiehdu lura l-pussess tal-fond taghhom u ghalhekk kellhom jintavolaw din il-kawza quddiem il-Prim'Awla Tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali);*

23. *Illi lanqas ma jezistu salvagwardji xierqa mmirati sabiex jinkiseb bilanc bejn l-interess tal-kerrej u dawk tas-sidien;*

24. *Illi ta' min jghid ukoll li l-artikolu indikat bin-numru seba' (7) fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1977 fl-atti tan-Nutar George Cassar is-sid ghamilha tassattiva li wara il-koncessjoni temporanu enfitewtika kif miftiehem, Rosario Mifsud jew is-successuri tieghu ghandhom jivvakaw u jizgombraw il-fond bil-pussess battal, fejn hemm ukoll indikat penali ta' Lira Maltija (Euros 2.33) kuljum ghall-inadempjenza tal-ftehim;*

25. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess principji fil-kazijiet Vincent u Jane konjugi Zerafa vs Emmanuel Cilia et deciza fil-25 ta' Ottobru 2013 u Josephine Bugeja et vs Avukat General deciza fis-7 ta' Dicembru 2009, fejn il-qorti enfasizzat li mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea johrog li l-kontroll tal-uzu tal-propjeta mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jigi stabbilit li hemm bilanc bejn id-drittijiet tal-individwu d-dritt tal-istat;*

26. *Illi l-Qorti Civili Prim Awla (Gurisdizzjoni Konstituzjonali) fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et, deciza fit-18 ta' Settembru 2012, bl-istess mod ukoll iddikjarat illi l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorent taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1, u ghaldaqstant l-intimati ma jistghux jinvokaw dan il-provvediment biex jibqghu jabitaw fil-fond;*

27. *Illi r-rikorrenti intavolaw ittra ufficcjali bin-numru 2649/14 datat is-27 ta' Awissu 2014, fejn talbu lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond, u dan kif jirrizulta mill-anness **dok MLB 17**;*

28. *Illi l-intimat irrisponda l-ittra ufficcjali tar-rikorrenti billi ntavola ittra ufficcjali responsiva bin-numru 2797/14 datat it-18 ta' Settembru 2014, fejn ghamel referenza ghal-ligi taht il-Kap 158.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lill-qorti sabiex:

1. *Tiddikjara l-artikoli 12(2) u 12(3) tal-Kap 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjeta' taghhom bin-numru seba' u sebghin (77), Carmel Street, Tarxien inkluz bl-arja tieghu, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta, u ta' l-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropea Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja u jekk hemm bzonn li tappunta periti nominandi;*
2. *Tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha (mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum) minghajr il-pussess u t-tgawdija' tal-propjeta' taghhom;*
3. *Minghajr pregudizzju ghat-talba precedenti, taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond propjeta'*

taghhom 77 Carmel Street Tarxien inkluz l-arja tieghu, entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti stess.

Permezz ta' twegiba prezentata fl-24 ta' Ottubru 2014, l-Avukat Generali wiegeb:-

1. *Illi preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom qabel xejn jippruvaw n-nisel orġinali u mhux sempliċement derivattiv tat-titolu tagħhom;*
*2.Illi mingħajr preġudizzju dwar il-prova tat-titolu, ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex meta huma akkwistaw il-fond numru 77, Carmel Street, Tarxien permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 28 ta' Novembru 2008, il-kirja favur l-intimat Rosario Mifsud kienet diġà kostitwita bil-liġi skont l-**artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk ir-rikorrenti kienu jafu x'sejrin jakkwistaw;*
3.Illi barra minn hekk l-awturi tal-konċessjoni enfitewtika matul ħajjithom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni enfitewtika anzi jidher li dawn ħallew għaddejja l-kirja favur Rosario Mifsud mingħajr xkiel għaliex dejjem aċċettaw il-kera. F'din il-qagħda hija l-fehma tal-intimat Avukat Ġenerali, li bħala suċċessuri, ir-rikorrenti huma marbutin bid-deċiżjonijiet li ħadu l-predeċessuri tagħhom, b'dana li r-rikorrenti ma jistgħux jippruvaw jannullaw dak li ma ridux jagħmlu l-awturi tagħhom;
*4.Illi mingħajr ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-antikostituzzjonalità tal-**artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex dan ma jidhirx li kien applikabbli fil-każ odjern. Għallinqas mit-tagħrif mogħti mir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali tagħhom ma jidhirx li fit-tmiem tal-enfitewsi l-fond inkwistjoni kien diġà suġġett għall-kirja. Il-kirja ġiet maħluqa wara li ntemmet il-konċessjoni enfitewtika bis-saħħa tal-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk it-tismija tal-**artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** fir-rikors kostituzzjonali hija għal kollox barra minn lokha;*
*5.Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, dan huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**artiklolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà, madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex kopert fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*
*6.Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** għandu jingħad li skont 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 għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

*Hekk per eżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs. Malta** [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement*

to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";

*Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-**artiklolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mdaħħal fis-sistema legali permezz tal-**Att XXXIII tal-1979**, li huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi, ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

*Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-**artikolu 12** għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

*7. Illi stabbilit li l-**artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewżi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Rosario Mifsud għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.*

*Tabilħaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li huma qegħdin iġġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, dan ma jistax jiġi imsewwi bit-tneħħija tal-liġi jew bl-iżgumbrament ta' Rosario Mifsud. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-**artikolu 12 (2)** biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

*8.Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad, li bil-miġja tal-**artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009,** il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax –il sena skont l-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** iżda kull __**tlett snin**__ skont l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jiġifieri mhumiex korretti r-rikorrenti u anke l-Perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu meta jgħidu li l-kera togħla kull ħmistax – il sena;*

9.Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent fl-ammont ta' €520.06 fis-sena hija xi kera daqstant sproporzjonata meta mqabbla mal-valur indikat mill-Perit Abela. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn 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;

*10.Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-**artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet** mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

*11.Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa;*

12.Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens mill-1 ta' Diċembru 1998 sallum, għaliex semmai huma jistgħu jilmentaw biss minn meta saru sidien tal-post;

13.Illi barra minn hekk ma jidhirx li r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom qabel l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Awwissu 2014 kienu ilmentaw dwar il-kwantum tal-kera anzi dejjem aċċettawha. Dan jimplika għall-esponent li sa qabel din id-data r-rikorrenti ma kinux daqshekk imdejqin bl-ammont ta' kera li kienu jirċievu għaliex qatt ma ħadu azzjoni minn qabel f'dawn l-aħħar sittax –il sena. Tassew f'dawn iċ-ċirkostanzi l-mogħdija taż-żmien biex fetħu dawn il-proċeduri ssarraf f'aċċettazzjoni jew aħjar f'akkwiexxenza min-naħa tagħhom għall-qagħda li kienu jinsabu fiha;

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

Permezz ta' risposta prezentata fil-5 ta' Diċembru 2014, l-intimat Rosario Mifsud wiegeb:-

1. Illi in linea preliminari l-gudizzju ma jistax ikun wiehed integru stante illi l-fond mertu ta' din l-azzjoni huwa okkupat kif jirrizulta mill-premessi wkoll minn mart l-esponenti Antonia Mifsud li ghalhekk ghandha tigi kjamata fil-kawza;

2. Illi t-talbiet kif kontenuti fir-rikors promotur, kwantu diretti lejn l-esponenti ma jistghux jigu kkunsidrati stante illi r-rikorrenti ma ezawrixxewx ir-rimedji ordinarji lilhom spettanti, qabel ma giet esperita l-istanza odjerna. Dana stante li la fir-rikors promotur qed jirrikonoxxu li hemm rabta kontrattwali, ta' sid u lokatur bejniethom ir-rikorrenti setghu dejjem agixxew quddiem il-Bord kompetenti sabiex jitolbu awment fil-kera u/jew l-isgumbrament;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk ir-rikorrenti sofrew xi lezjoni ghad-dritt fondamentali taghhom dan sikurament ma jistax jigi imputat lill-esponenti peress li dawn ghandhom titolu validu fil-ligi in forza ta' legislazzjoni vigenti fil-perjodu meta saret il-konversjoni;

4. Illi wkoll fil-mertu una volta huwa pacifiku illi l-esponenti qed jokkupaw b'titolu validu fil-ligi talba ghall-izgumbrament taghhom ma tistax tirnexxi.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

1. B'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jimpunjaw l-Artikoli 12(2) u 12(3) tal-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158). L-Artikolu 12 jipprovdi li mat-terminazzjoni ta' enfitewsi temporanja, enfitewta li jkun cittadin Malti u jkun qieghed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu ghandu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera minghand il-padrun dirett. Il-kera hi stabbilita mil-ligi.

2. Fil-qosor 'il fatti huma s-segwenti:-

   i. Il-fond 77, Triq Carmel, Tarxien kien tal-genituri tar-rikorrenti, Victor u Victoria konjugi Grech.
   ii. B'kuntratt tat-30 ta' Novembru 1977 pubblikat min-nutar Dr George Cassar (fol. 42), Victor Grech ta l-fond lill-intimati b'subenfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 21 sena. Is-subcens kien ta' Lm80 (€186.35) fis-sena. Fi klawzola 4 tal-kuntratt jinghad li Rosario Mifsud obbliga ruhu li: *"[....] meta jaghlaq iz-zmien fuq stabbilit huwa jirritornah fi stat tajjeb kif qieghed jircevih"* (fol. 44). Inoltre fi

klawzola 7 jinghad: *"Rosario Mifsud jobbliga ruhu li gheluq il-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena huwa jew is-successuri tieghu ghandhom jikkonsenjaw il-mezzanin lura lis-sid bil-pussess battal u bla dritt ta' terzi persuni u f'kaz ta' ksur ta' dan il-patt, huwa jehel penali ta' lira (Lm1) kuljum ghal kull gurnata ritard".*

iii. Wara l-mewt tal-genituri tar-rikorrenti, meta saret il-qasma tal-wirt il-fond gie assenjat lir-rikorrenti b'att pubbliku tat-28 ta' Novembru 2008 pubblikat min-nutar Dr Jean Paul Farrugia (ara fol. 30 u 31). Ir-rikorrenti kienet qeghda tircievi l-kera minghand l-intimati[1].

iv. Meta fid-29 ta' Novembru 1998 skada t-terminu tas-subenfitewsi, l-intimati baqghu jokkupaw il-fond b'kera bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Claudia Mifsud, bint l-intimati, tghix fl-istess fond.

v. Il-qorti fehemet li fis-sena 2013 saret revizjoni tal-kera ghas-somma ta' €520.05 kull sena[2]. Ir-rikorrenti rrifjuta il-kera tal-iskadenza 27 ta' Novembru 2013 u l-intimati Mifsud iddepozitawha l-qorti (cedola 64/14, fol. 83).

vi. L-uniku ntrojtu li ghandhom l-intimati hi l-pensjoni tal-intimat. Ma jirrizultax li huma sidien ta' immobbli.

3. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni l-Avukat Generali jippretendi li r-rikorrenti kellhom juru titolu originali fir-rigward tal-fond oggett tal-kawza, u cjoe' dik li fid-duttrina hi maghrufa bhala *probatio diabolica*. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi. Il-gurisprudenza li l-Avukat Generali rrefera ghaliha f'paragrafu 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet ma tghidx hekk. Il-kawza tal-lum m'hijiex *actio reivindicatoria*. Sahansitra hadd mill-kontendenti ma ddifenda ruhu billi nvoka l-pussess. Inoltre, mid-dokumenti esebiti jirrizulta li r-rikorrenti giet assenjata dan il-fond permezz ta' att ta' divizjoni tat-28 ta' Novembru 2008 (fol. 30). Kienu l-genituri tar-rikorrenti li taw il-fond lill-intimati b'subenfitewsi temporanja. Kieku meta skadiet il-koncessjoni ma kienux fis-sehh il-provvedimenti tal-Att XXIII tal-1979, li emenda l-att principali, il-fond kien jirritorna ghand Victoria Grech u l-werrieta ta' Victor Grech[3]. Dan ma sehhx minhabba l-protezzjoni li l-ligi taghti lill-persuni fl-istess posizzjoni tal-intimati.

4. L-Avukat Generali argumenta wkoll li meta gie ppubblikat il-kuntratt ta' divizjoni, ghar-rikorrenti s-sitwazzjoni kienet diga' maghrufa. Ghaldaqstant, jippretendi li r-rikorrenti ghandhom ibaxxu rashom u joqghodu ghal dak li tghid il-ligi. Il-qorti ma taqbilx u hi tal-fehma li dik it-tezi tinjora ghal kollox id-drittijiet ta' sidien li jgawdu hwejjighom. Hu fatt li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni, l-intimati kienu diga' qeghdin igawdu minn kirja mahluqa mil-ligi. Madankollu:-

---

[1] *Ir-rikorrent xehed: "Kien xi disa' snin ilu li saret il-qasma u marti bdiet tigbor il-kera minghand Rosario Mifsud" (fol. 104).*

[2] *Ara rapport tal-perit Godwin Abela fil-parti ntestata* ***Occupancy*** *(fol. 53).*

[3] *Li jinkludu lir-rikorrenti Maria Ludgarda Borg.*

i. Ir-rikorrenti hi wahda mill-werrieta tal-genituri taghha. Meta gie ppubblikat l-att tat-30 ta' Novembru 1977 kien ghadu ma giex introdott l-Artikolu 12 tal-Kap. 158. F'dak l-istadju l-awturi taghhom qatt ma kienu jafu x'ser jigri fid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni.

ii. Bhala werrieta tal-genituri, ir-rikorrenti kellha kull jedd li taccetta dak il-wirt u tigi assenjata gid li jifforma parti minnu. Fil-fehma tal-qorti dan il-kaz ma jistax jigi paragunat mal-kaz fejn persuna marret tixtri fond meta kienet taf li tezisti kirja mahluqa skond kriterji stabbiliti mil-ligi[4].

iii. 'Il fatt li meta saret il-qasma tal-wirt tal-genituri l-kirja kienet diga' tezisti, ma jfissirx li r-rikorrenti kienet qeghda tirrinunzja ghal xi drittijiet. Dan m'huwiex xi kaz ta' *take it or leave it*. Bir-ragunament tal-Avukat Generali jkun ifisser li s-successur tal-koncessjonarju originali f'kaz li jsir sid wara li tkun diga' tezisti l-kirja, hu prekluz milli jfittex ghal rimedju quddiem il-qrati. Jekk il-qorti kellha taqbel ma' dan ir-ragunament tkun qeghda timponi silenzju perpetwu fuq is-sid, hu min hu, minghajr ebda possibilita' li fil-futur ifittex ghad-drittijiet tieghu. Interpretazzjoni li tabbracca t-tezi tal-Avukat Generali twassal sabiex il-qorti ccahhad lir-rikorrenti milli jkollha access ghall-qrati biex bhala sid tasserixxi d-drittijiet civili taghha.

5. L-Avukat Generali argumenta wkoll li l-Artikolu 12(3) tal-Kap. 158 ma japplikax ghall-kaz in ezami. Il-qorti taqbel gialadarba mill-provi rrizulta li fid-data meta skada t-terminu pattwit fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1977, il-fond ma kienx okkupat b'kirja. Kif argumenta l-Avukat Generali, il-kirja nholqot ***ope legis*** in forza tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Ghaldaqstant, l-Artikolu 12(3) m'huwiex rilevanti[5].

6. Da parti tal-intimati Mifsud qalu li r-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji. Mir-rikors promotur hu evidenti li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mill-lokazzjoni li jgawdu minnha l-intimati Mifsud u li giet mahluqa *ex lege* (Artikolu 12(2) tal-Kap. 158). L-intimati ma qalux xi proceduri setghu jipproponu r-rikorrenti minflok il-kawza li qeghda tigi deciza llum. Hu evidenti li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw li l-Artikoli 12(2) u (3) tal-Kap. 158 jilledu d-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ilment li jista' jigi ndirizzat biss f'proceduri ta' din ix-xorta. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hi bla bazi.

---

[4] *Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat Generali ghamel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza* ***Albert Cassar et vs Il-Prim'Ministru et*** *tat-22 ta' Frar 2013. Dak il-kaz kien jitratta xiri ta' proprjeta.*

[5] Ara wkoll sentenza **Tabib John Cassar vs Stanley Castillo** deciza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), Imhallef P. Sciberras fis-6 ta' Ottubru 2004 li ghamel riferenza ghaliha d-difensur tal-Avukat Generali fit-trattazzjoni li saret waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2015.

7. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimati Mifsud qalu li sa ftit qabel giet prezentata l-kawza, ir-rikorrenti kienet taccetta l-kera. Ghalihom dan ifisser li kienet kuntenta bil-kera u fih innifsu hu konferma min-naha taghha li l-kera hi gusta u ekwa[6] (ara wkoll paragrafu 13 tat-twegiba tal-Avukat Generali). Il-qorti ma taqbilx. Ir-rikorrenti kienet qeghda taccetta l-kera ghaliex ma kellhiex triq ohra. Il-kirja kienet tezisti *ope legis* sa mis-sena 1998. Is-sid ma kellux alternattiva ohra ghajr li jbaxxi rasu ghal dak li tghid il-ligi. Kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Amato Gauci vs Malta**, 15 ta' Dicembru 2009). Ir-rikorrenti spjegat kif wara li qrat rapport f'gazzetta lokali dwar sentenza li nghatat mill-Qorti Kostituzzjonali[7], ma baqghetx taccetta l-kera u pproponiet din il-kawza. Dan m'huwiex kaz ta' ksur ta' dritt fundamentali li jsehh ta' darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ***Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v Malta*** (Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta' Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta' *controlled rent*. Minkejja li s-sid kien baqa' jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan 'il fatt meta llikwidat id-danni[8].

8. B'digriet moghti waqt is-seduta tal-15 ta' Dicembru 2014 il-qorti nnominat lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex fir-rigward tal-fond oggett tal-kawza:

   i. Ihejji deskrizzjoni tal-fond;
   ii. Jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-fond ghas-sena 1998, 2008 u llum.

   Il-perit tekniku pprezenta r-rapport fil-15 ta' Jannar 2015 fejn:-

   i. Qal li kif tidhol fil-fond hemm tarag li jaghti ghal sular ta' fuq; *"L-ewwel sular jikkonsisti f'passagg dejjaq li minnu tidhol ghall-go kamra tas-sodda bi twieqi ghat-Triq Carmel, tidhol ukoll ghall go kamra tas-sodda ohra li tircievi dawl u ventilazzjoni minn tieqa li taghti ghall-bitha fuq wara. Hemm ukoll kamra ohra li wkoll tiehu d-dawl minn bitha fuq wara. Hemm ukoll kamra zghira li tinuza bhala kamra tal-ikel, hemm kcina u hemm ukoll kamrin uzat bhala bathroom. Dawn tal-ahhar kollha jiehdu dawl mill-bitha ta' wara"*.
   ii. Ghamel stima tal-valur tal-fond sabiex ikun jista' jaghmel stima tal-valur lokatizju. Skond il-perit tekniku fis-sena 2000 il-fond

[6] Paragrafu numru 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati.
[7] Ara paragrafu 2 tal-affidavit (fol. 61).
[8] Ara pagna 21 tas-sentenza. F'dak il-kaz is-sid kien waqaf jircievi l-kera fis-sena 2007.

kellu valur ta' €65,430; fis-sena 2008 kellu valur ta' €91,684.84 u fil-prezent ghandu valur ta' €95,000;

iii. Il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1998 kien ta' €1,900 fis-sena; fis-sena 2008 €2,750 fis-sena u fis-sena 2014 €2,850;

9. Fir-rigward tal-ilment relatat mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea[9], kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga' meritu ta' kawzi ohra. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

   i. **Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;
   ii. **Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;
   iii. **Albert Cassar et vs Onor'Prim'Ministru** (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

   Hu fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan *a legitimate social policy*. Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan ma kellux jintefa' kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

10. L-Avukat Generali ghamel riferenza ghall-Att X tal-2010 li fl-Artikolu 39(4A) jipprovdi:-

   "(4A) Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iz-zieda fil-kera minhabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suggetti ghal kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, ***tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili****".*

   Skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili l-kera ghandha tizdied kull **tliet snin**:

   "[….] b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skond l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-

---

[9] *"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.*

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties".

Djar; ***l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013***".

Ghalhekk il-kera, f'kaz bhal dak in ezami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena[10]. L-Avukat Generali jidher li qieghed jargumenta li b'din l-emenda nholoq il-bilanc xieraq bejn l-interess tal-komunita u l-interessi privati tas-sid. Il-qorti m'hijiex tal-istess fehma.

Jidher li fl-2013 bdiet tithallas kera ta' €520.06, ghalkemm skond il-kalkoli li ghamlet il-qorti jidher li mis-sena 2013 l-kera kellha tkun ta' €526.97 fis-sena. Irrispettivament ta' liema hi r-rata korretta ta' kera, hi 'l boghod ferm mill-istima tal-perit tekniku li ghas-sena 2014 ghamel stima ta' €2,850 kera fis-sena. Stima li m'hemmx prova kontra taghha. Kera li hi cirka 18% tal-kera skond l-istima tal-perit tekniku. Hu evidenti li f'dan il-kaz il-ligi qeghda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss *a minimal profit* (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**[11] 47045/2006 tal-15 ta' Dicembru 2009). Dan m'huwiex bizzejjed biex ikun hemm bilanc xieraq. Kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Cedric Mifsud nomine vs l-Avukat Generali** (33/2010/1):

"Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika'".

'Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.

11. Apparti l-kera hemm fatturi ohra li juru li ma nzammx il-bilanc xieraq. Hekk per ezempju sid il-kera jista' jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-kazijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Tezisti wkoll incertezza meta sid il-kera ser ikun jista' jiehu l-fond taht il-kontroll tieghu. Il-probabilta' hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot hafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-dar oggett ta' dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward hemm stat ta' incertezza totali gialadarba l-ligi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta ghandha tibqa' titgawda b'kirja. Sal-lum diga' ghaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m'ghandha l-ebda hjiel meta ser tiehu lura hwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta' kerrej tinkludi wkoll ulied u hut il-kerrej mhux mizzewwgin li jkunu jghixu mieghu fiz-zmen tal-mewt tieghu (ara Artikolu 2). Fil-kaz in ezami l-

[10] *L-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi ghal awment kull hmistax-il sena.*
[11] *Dan il-kaz kien ukoll jitratta l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158.*

konjugi Mifsud ghandhom tifla li tghix maghhom. Claudia Mifsud xehedet li ricentement xtrat appartament gewwa s-Swatar bhala investiment (102). B'daqshekk ma jfissirx li fil-kaz in ezami m'hemmx il-possibilta li tibqa' tghix maghhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-ligi. Mela l-ligi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin izda wkoll lil terzi. F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza **Amato Gauci vs Malta (470456/06):-**

*"61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. 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**........The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property"*.

Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor'Prim'Ministru et**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

*"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi **ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom**, stante li permezz tieghu nholqot "forced landlord-tenant relationship" ghal zmien indefenit, b'mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll **qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi**"*.

Ragunament li japplika ghall-kaz in ezami.

12. Hu fatt li mill-provi rrizulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jircievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rrizultax li ghandhom xi ntrojtu iehor. Li tnejn min-nies ighixu bil-pensjoni tar-ragel li jircievi minghand il-Gvern ma tippermettix hajja ta' lussu. Min-naha l-ohra mir-rendikont tal-kont bankarju tal-konjugi Mifsud bin-numru 012-052741-001 jirrizulta li Rosario Mifsud jircievi pensjoni ta' €892.76 kull erba' gimghat. Dan ifisser €11,605.88 fis-sena. Dak li qeghdin ihallsu bhala kera jirraprezenta **4.48%** tal-qliegh annwali. Proporzjon zghira wisq mill-introjtu annwali taghhom.

13. M'hemmx dubju li l-Gvern ghandu dmir li jipprovdi ghal nies fil-bzonn, izda zgur mhux billi jitfa' l-piz kollu fuq sid il-kera. Ir-realta' tal-lum m'hijiex dik li kienet tezisti fl-1979 meta dahal fis-sehh l-Att XXIII li kien l-Att li holoq *a forced landlord-tenant relationship*. Dan apparti li l-Gvern lanqas ma pprezenta statistika bhala prova li fic-cirkostanzi tal-lum ghad hemm il-htiega tal-mizura li ttiehdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979. Sahansitra, b'effett mis-sena 1995 giet introdotta emenda li tipprovdi:

"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li ***jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data****"*.

Mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kien jezisti fl-1979 naqas drastikament.

14. Waqt is-smiegh tal-kawza ssemma wkoll li:-

    i. sid il-kera ghandha iktar gid li wirtet minghand il-genituri. B'daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diga' ntqal.
    ii. l-intimati Mifsud ghamlu miljoramenti fil-fond. L-intimat xehed: *"Nikkonferma li meta jiena dhalt fil-post kelli naghmel id-dawl mill-gdid ghaliex il-kundizzjoni tad-dawl li kien hemm, is-sistema tad-dawl ma kinitx wahda tajba. Bdilt anke s-sistema tal-ilma, il-pajpijiet, ghal darba darbtejn. L-ewwel il-pajpijiet li tqieghdu tal-hadid kienu. Imbaghad wara ghoxrin sena hemmbzon inbiddluhom ghaliex djiequ. Ghamilt anke madum gdid fl-intrata u l-kontrentrata, kamra tal-banju gdida. Bnejt anke washroom kbira. Il-bini li ghamilt ta' washroom kien bil-permess. Ix-xogholijiet li saru, saru kollha fiz-zmien illi jien kont qieghed fil-post b'cens"* (fol. 80). Pero' hi l-ligi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrun dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. Gialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m'hemmx il-htiega li l-qorti titratta l-ilment taghhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

16. Ghal dak li jikkoncerna rimedju, il-qorti tosserva:-

    i. Gialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dak il-provvediment hu **bla effett**. L-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

       "Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija

Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, ***tkun bla effett****".*

Ghaldaqstant, l-intimati Borg ma jistghux jibqghu jinvokaw l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 12 sabiex ikomplu jghixu fil-fond oggett tal-kawza.

ii. Ghal dak li jirrigwarda kumpens, ir-rikorrenti ghandha jedd ghalih minn meta saret sid tal-fond kollu, cjoe' t-28 ta' Novembru 2008 li hi d-data tal-pubblikazzjoni tal-att. Wara li l-qorti kkunsidrat dak li rrelata l-perit tekniku qeghda tillikwida s-somma ta' ghaxart elef ewro (€10,000), ammont li jrid jithallas mill-Gvern u mhux mill-intimati li wara kollox qeghdin jokkupaw il-fond bis-sahha ta' ligi maghmula mill-Kamra tar-Rapprezentanti.

Dawn huma r-rimedji li ser taghti l-qorti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel, tieni u tielet eccezzjoni tal-Avukat Generali.**
2. **Tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-Avukat Generali.**
3. **Tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati Mifsud.**
4. **Peress li l-qorti ser tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, ghal dak li jikkoncerna l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja m'hemmx bzonn li ssir dikjarazzjoni fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**
5. **Fil-meritu:**
   - **(a) Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Bini (Kap. 158) jikser id-dritt fundamentali tar-rikorenti protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.**
   - **(b) Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hu bla efett u ghaldaqstant tiddikjara li l-intimati Mifsud m'ghandhomx jedd jibqghu jokkupaw il-fond 77, Triq Carmel, Tarxien b'kirja li giet mahluqa permezz ta' dak il-provvediment.**
   - **(c) Tikkundanna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta' ghaxart elef ewro (€10,000) bhala kumpens, bl-imghax mil-lum.**

Salv ghal dak li nghad hawn fuq l-ispejjez jinqasmu in kwantu ghal 90% a karigu tal-intimati u 10% a karigu tar-rikorrenti gialadarba kienu qeghdin jikkontestaw ukoll provvediment tal-ligi li ma japplikax ghall-fatti tal-kaz in ezami.

Anthony Ellul.