QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 28 ta` April 2016

Kawza Nru. 3
Rik. Nru. 45/14 JZM

Jesmond Portelli (KI 253768M), u b`digriet moghti fit-13 ta` Novembru 2014 in-numru "253768M" gie mibdul ghal "259768M";

Nazzareno sive Rennie Portelli (KI 25571M);

kontra

Avukat Generali;

Alfred Pace (KI 1108044M)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors prezentat fis-16 ta` Gunju 2014 li jaqra hekk :–

1. Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 177, Zerafa Street, Marsa, li huma wirtu minghand pro-zijithom Maria Concetta armla minn Thomas Briffa, bint il-mejtin Michele Gatt u Giovanna nee` Bezzina, li kellha karta tal-identita` numru 0466420M, u li mietet l-Pieta` fit-18 ta` April, 2006 u dan skont certifkat tal-mewt numru 1339/06 hawn anness u mmarkat Dokument JP1.

2. Illi l-wirt tal-imsemmija Maria Concetta Briffa ddevolva fuq ir-rikorrenti f`isimha ndaqs bejniethom, skont testment tat-28 ta` Frar, 1989, fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, hawn anness u mmarkat Dokument JP2, JP3 u JP4.

3. Illi b`dikjarazzjoni causa mortis tal-eredita` tal-mejta Maria Concetta Briffa, l-imsemmija proprjeta` giet dikjarata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia tat-28 ta` Settembru 2006, mir-rikorrenti li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala Dokument JP5.

4. Illi b`kuntratt ta` enfitewsi temporanja tas-17 ta` Marzu,1966, fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument JP6, Maria Concetta Briffa nee` Gatt, kienet tat b`titolu ta` koncessjoni enfitewtika ghal 17-il sena, l-fond 177, Zerafa Street, Marsa, taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati, bic-cens annwu u temporanju ta` Lm40 ekwivalenti ghal €93.18 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem mill-1 ta` April, 1966.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fil-31 ta` Marzu 1983, pero` a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenut Alfred Pace kellu d-dritt jikkonverti b`titolu ta` kera l-enfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b`kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-attrici li jirrapprezenta bi proporzjoni ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga jizdied kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa` l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur tal-istess ligi.

*6. Illi r-rikorrenti b`rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Nru : 98/2010 GG fil-kawza fl-ismijiet "Jesmond Portelli vs. Alfred Pace" deciza fil-5 ta` Mejju 2014, ittenta jizgombra l-intimat mill-fond in kwistjoni, pero` gie dikjarat minn dan il-Bord li l-fond in kwistjoni kien gawdut mill-intimat Pace bhala residenza ordinarja tieghu u dan kif jirrizulta mid-**Dokument JP7**.*

7. Illi l-attur jippretendi illi huwa qieghed jigi mcahhad mit-tgawdija ta` hwejjgu u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet tal-istess ligi.

8. Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar.

9. Inoltre, giet imposta fuq l-atturi u l-antekawza taghhom Maria Concetta Briffa, relazzjoni gdida mal-inkwilin intimat Pace ghall-perijodu indefinit stante illi dan kellu jgi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex tiehu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandhom bzonn il-fond ghal uzu personali taghhom jew tal-qraba taghhom. Lanqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibilita` li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

*10. Illi inoltre kif jirrizulta mid-**Dokument JP8**, il-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat u ghalhekk l-unika mod kif huma u pro-zijithom Maria Concetta Briffa setghu isalvaw din il-proprjeta` mir-rekwizizzjoni u minn tehid furzat tal-proprjeta` mill-Gvern, kellhom per forza jaghtu l-istess proprjeta` taht koncessjoni enfitewtika temporanja ghax kieku m`ghamlux dan, kienu jidhlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 ossija r-"Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance 1944" fejn japplikaw il-principji ta` "fair rent".*

11. Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII tal-1979 wara l-iskadenza ta` koncessjoni enfitewtika temporanja l-intimat Pace kien ikun effettivament zgumbrat mill-fond in kwistjoni wara l-iskkadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

12. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrent u l-ante kawza taghhom, gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal-proprjeta` taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta` sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien `multo magis` meta l-kera stabbilita hija rrizorja.

13. Illi b`dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante kawza taghhom gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u nfatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perijodu tal-enfitewsi mill-1 ta` April 1983.

14. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iz-zmien sia fl-1983, kif ukoll hmistax-il sena wara ossija fl-1998 u hmistax-il sena wara ossija fit-2013, kien ferm oghla minn dak moghti lilu bl-Att XXIII tal-1979 u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza.

15. Illi l-ligi imponiet illi l-kera fl-1983 kellha tkun EURO 186.34c waqt li fl-1998 il-kera li huma kienu jircievu kien jammonta ghal EURO 307.99 waqt li fl-2013 il-kera li qed jircievu huwa ta` EURO 435.68c, pero` effettivament, l-intimat jippretendi illi ghandu jhallas inqas minn dan l-ammont ossija €186.34 fis-sena u qed jiddepozita l-istess taht l-awtorita` ta` din il-Qorti.

16. Illi huwa ghalhekk huma gew privati mill-proprjeta` taghhom stante illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita` jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibbli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide ***Broniowski vs. Poland*** *(GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31,8 November, 2005 u* ***Amato Gauci vs. Malta*** *– Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fil-15 ta` Settembru, 2009.*

17. Illi fic-cirkostanzi, meta l-ante-kawza tar-rikorrenti kien ftiehem fuq il-koncessjoni enfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati ma kinitx iktar deciza fuq kriterji ta` kondizzjonijiet gusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponietilhom li jircievu kera rrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta` proporzjonalita` u dan minkejja illi meta l-antekawza taghhom tat il-fond b`koncessjoni enfitewtika

temporanja, dan ghamlitu ghax gjaladarba l-fond ma kienx dekontrollat u lanqas ghamlitu ghax gjaladarba l-fond ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabbli, kien l-unika mod kif hija ssalva l-proprjeta` taghha minn rekwizizzjoni u mill-applikazzjoni tal-`fair rent` ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944.

18. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit hu li l-individwu m`ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta` tieghu kif gara f`dan il-kaz – vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta` Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski- 151)

*19. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gjaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta` Settembru 2012 fl-ismijiet "**Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et**".*

*20. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta` taghhom minhabba l-legislazzjoni ntavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta` Settembru, 1984 – vide **Kingsley vs. The United Kingdom** (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; **Runkee and White vs. The United Kingdom** – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta` Mejju, 2007; **Akkus vs. Turkey** – deciza fid-9 ta` Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; **Romanchenko vs. Ukraine** – No. 5596/03, 22 ta` Novembru, 2005, 30, unpublished; **Prodan vs. Moldova** – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); **Ghigo vs. Malta** – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta` Lulju, 2008.*

21. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma gew privati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u cioe` tal-fond 177 Zerafa Street, Marsa minhabba d-

disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m`ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimat Pace il-fond 177 Zerafa Street, Marsa u jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta`.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu il-fond 177 Zerafa Street, Marsa bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u b`hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-izgumbrament mill-fond tal-intimat Pace.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-27 ta` Mejju 2014 numru 1617/2014 hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument JP9*** *u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-elenku ta` dokumenti esebiti mal-att promotur.

Rat ir-risposta li pprezenta l-Avukat Generali fit-22 ta` Lulju 2014 li taqra hekk :–

1. Illi in succinct il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li l-mod kif qed jigi operat l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 qed jilledi d-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319 u konsegwentement qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimat l-iehor Alfred Pace u kumpens xieraq a tenur tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ;

2. Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jigi spjegat aktar `l isfel, l-ebda agir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti ;

3. Illi qed jigi umilment rilevat illi l-Att XXIII tal-1979, li bih gie introdott l-artikolu 12 tal-Kap 158, jikkostitwixxi ligi ad hoc li l-iskop indiskuss taghha kien illi fl-interess generali jizgura akkomodazzjoni ghal diversi persuni li effettivament kienu ser jigu zgumbrati minn djarhom, fi skala pjuttost konsiderevoli. Dan ifisser li tali artikolu tal-ligi ma jikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta` uzu ta` proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. Illi sabiex wiehed jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta`, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, liema sitwazzjoni kienet inholqot sussegwentement ghall-interpretazzjonijiet tal-Qrati Maltin ghal Kap. 158 tal-igijiet ta` Malta, minghajr pero` ma ppregudika d-drittijiet tar-rikorrenti quo proprjetarji tal-fond de quo ;

4. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta` htigijiet socjali tal-pajjiz u l-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f`kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta` u mhux icahhdu lis-sid mill-proprjeta`. Tali diskrezzjoni m`ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli ;

5. Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq. Il-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom il-kaz ta` ***Amato Gauci v. Malta*** *rrikonoxxiet li State control over level of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Illi l-awment tal-kera kif kontemplat taht l-artikolu 12 jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci v. Avukat Generali et, Rik. Nru. 37/01FS, deciza fis-26 ta` Mejju 2006*

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-istat li jillegisla fil-kuntest ta` mizuri socjali ;

7. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m`ghandiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` mill-aspett tal-proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali ;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta` ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti ;

9. Illi jigi enfasizzat ukoll li fil-kazijiet ***Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *msemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f`dawk il-kazijiet u f`dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Id-decizjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f`dawk il-kazijiet partikolari.*

10. Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta li pprezenta l-intimat Alfred Pace fl-24 ta` Lulju 2014 li taqra hekk :–

1. Illi t-talbiet maghmula fil-konfront tieghu permezz tar-rikors promotur intavolat mir-rikorrenti quddiem din l-Onorabbli Qorti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti fl-intier taghhom bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

2. Illi huwa qieghed jokkupa l-fond bin-numru mija sebgha u sebghin (177), Zerafa Street, Marsa taht titolu ta` kera valida fil-ligi, liema titolu ilu stabbilit sa mis-sena 1983 meta kien ghalaq il-perjodu ta` enfitewsi temporanja skont il-kuntratt datat is-17 ta` Marzu 1966 illi jinsab fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, u kienet giet hekk konvertita l-enfitewsi temporanja hawn imsemmija f`titolu ta` kera ai termini tal-Artikolu 12 sub-inciz (2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta.

3. Illi t-titolu lokatizju illi ilu snin twal igawdi l-esponent skont kif hawn premess kien dejjem rikonoxxut kemm mir-rikorrent u kif ukoll mill-antenata taghhom Maria Concetta Briffa. Dan jirrizulta b`mod mill-aktar evidenti mill-fatt illi l-esponent ilu snin ihallas il-kera direttament lir-rikorrenti nnifishom u qabilhom lill-imsemmija Maria Concetta Briffa – kollox kif ser jigi ampjament ippruvat matul it-trattazzjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti.

4. Illi bl-ebda mod ma jissussisti l-allegat "toqol u telf esagerat" fil-kumpens dovut lir-rikorrenti illi ilhom snin twal jaccettaw il-pagamenti ta` kera minghand l-esponent propju fl-ammont su-riferit. Jigi nnutat illi l-allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti permezz tar-rikors promotur hekk tressqu quddiem din l-Onorabbli Qorti ***wiehed u tletin sena (31)*** *wara illi sehhet il-konverzjoni minn enfitewsi temporanja ghall-kirja ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 skont kif hawn premess, f`liema perjodu dejjem thallsu dak lilhom dovut u dejjem accettaw l-istess hlas a sodisfazzjoni pien taghhom.*

5. Illi tant huwa indisputabbli l-fatt illi r-rikorrenti kienu accettaw u rrikonoxxew it-titolu lokatizzju illi jgawdi l-esponent, illi l-istess rikorrenti sahansitra ssoggettaw ruhhom volontarjament ghall-gudizzju tal-Bord li Jirregola l-Kera fir-rigward tal-lokazzjoni fuq il-fond de quo – u dan billi hekk ressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fir-rigward tal-imsemmi talba sabiex l-esponent jigi zgumbrat mill-fond stante bdil fid-destinazzjoni tal-istess (Rikors Numru 98/2010GG), proceduri li ntemmu qabel dawn il-proceduri odjerni u li r-rikorrenti tilfu, b`dan illi gie anke kkonfermat illi l-esponent qieghed fil-fatt jokkupa l-fond in kwistjoni b`titolu lokatizzju validu u legali, ma gietx appellata mir-rikorrenti hawn imsemmija.

6. Illi filwaqt illi fis-sentenza su-riferita kien gie wkoll ikkonfermat illi l-fond numru mija sebgha u sebghin (177), Zerafa Street, Marsa, huwa primarjament utilizzat mill-esponent ghal skop residenzjali, jigi nnutat illi r-rikorrenti ***qatt ma ntavolaw kawza appozita sabiex isir xi aggustament fil-kera illi kien qieghed ihallas l-esponent****. Jinghad illi fil-mori tal-proceduri su-riferiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera r-rikorrenti kienu ziedu mat-talba originali minnhom imressqa, b`dan illi talbu awment fil-era a tenur tal-Artikolu 1531(D) tal-Kodici Civili illi jirregola l-kirja ta` proprjeta` uzata ghal skopijiet kummercjali – talba illi hekk kif osserva l-Bord hija evidentement kontradittorja mat-talba originali bbazata fuq bdil fid-destinazzjoni minn fond kummercjali ghal fond residenzjali.*

*7. Illi l-azzjoni odjerna hija legalment insostenibbli wkoll, stante illi r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mil-lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom in kwantu t-tehid tal-proprjeta` lilhom appartenenti minghajr kumpens xieraq – u dan ghaliex il-kera stabbilita hija allegatament `rrizorja` – propju* ***qabel ma gew ezawriti mill-istess rikorrenti dawk ir-rimedji kollha lilhom akkordati bil-ligi f`dan ir-rigward, fejn kieku riedu, setghu juzufruwixxu ruhom mill-fakolta` lilhom moghtija bil-Kap 159 tal-Ligijiet ta` Malta u jitolbu lill-Bord appositu illi tigi determinata kera xierqa u giusta – haga li r-rikorrenti qatt ma ttentaw jaghmlu****.*

8. Illi ***minghajr pregudizzju*** *jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex jippruvaw il-valur lokatizzju relattiv ghall-fond mertu tal-kawza odjerna, liema valur huwa essenzjali sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddetermina fiex jikkonsisti "kumpens xieraq" f`dan ir-rigward.*

9. Illi tul is-snin illi l-esponent ilu jirrisjedi b`mod permanenti fil-fond in kwistjoni taht titolu lokatizzju skont kif hawn premess, l-istess esponent wettaq benefikati sostanzjali fl-istess fond illi ghandhom jigu kkunsidrati minn din l-Onorabbli Qorti fil-kalkoli taghha in kwantu kumpens, u dan ukoll kif ser jigi ben ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

10. Illi wkoll ***minghajr pregudizzju****, u biss fil-kaz illi kellha tiddikjara din l-Oorabbli Qorti illi fic-cirkostanzi tal-kaz odjern il-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jinghad illi l-esponent mhux responsabbli ghall-kontenut tal-provvediment hawn citat. Jigi reiterat illi l-istess esponent qieghed jokkupa fond in kwistjoni b`titolu validu skont il-ligi hawn citata. Ma jistax u ma ghandux l-esponent jigi mghobbi bl-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti meta huwa f`ebda mument ma agixxa barra l-parametri tal-ligi in kwistjoni. Ghalhekk fil-kaz u fl-aghar ipotesi illi din l-Onorabbli Qorti jidrilha illi jissussisti fil-fatt xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, certament ma ghandhiex tigi applikata s-sanzjoni drastika tal-izgumbrament fil-konfront tal-esponent u lanqas xi rimedju pekunjarju illi l-esponent ikun responsabbli ghalih.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-intimat Alfred Pace.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-13 ta` Novembru 2014 fejn hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond 177, Zerafa Street, Marsa, b`effett mill-31 ta` Marzu 1983 (data tal-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika) sas-16 ta` Gunju 2014 (data tal-presentata ta` din il-kawza).

Semghet ix-xiehda tal-intimat Alfred Pace u ta` Louis Sammut fl-udjenza tat-2 ta` Frar 2015 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat in-nota li pprezentaw ir-rikorrenti fis-16 ta` Frar 2015.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku fit-2 ta` Marzu 2015 u li l-kontenut taghha kkonferma bil-gurament fl-udjenza tas-16 ta` Marzu 2015.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tat-30 ta` April 2015.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tad-19 ta` Ottubru 2015 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1) Xhieda

L-intimat Alfred Pace xehed illi l-post in kwistjoni ilu ghandu skont il-kuntratt tal-1996. Dahal fil-post bhala kerrej. Beda jhallas lil Concetta Briffa. Meta zzewget ghat-tieni darba, qalbet kollox fuq r-ragel, u meta dan miet kollox mar lura fuqha. Fil-mument illi c-cens qaleb ghal kera, Concetta Briffa kienet ghadha hajja. Ipprezenta erba` libretti tac-cens u tal-kera : Dok AP1 sa Dok AP4. L-ewwel ricevuta hija datata 1 ta` Lulju 1966, u l-firma hija ta` Concetta Gatt ; Gatt huwa kunjom Concetta Briffa meta kienet xebba. Ighid illi huwa Huwa qatt ma kellu problema dwar dan il-post sakemm ma ma waslux l-eredi tal-istess Concetta Briffa. Infatti din baqghet tiehu l-kera sakemm mietet fit-13 ta` April 2006. Wara l-mewt taghha, mar ghandu missier ir-rikorrenti, u qallu sabiex jibda jhallas l-kera lilu, u hekk ghamel. Ir-rikorrenti accettaw li jithallsu l-kera darba fis-sena minflok kull tliet xhur.

In segwitu r-rikorrenti ghamlu kawza ghaliex allegaw illi l-post qed jintuza bhala hanut tal-merca. Il-kawza kienet deciza favur tieghu u ma kienx hemm appell. Sostna li qatt ma saru proceduri fil-Qorti sabiex tizdied il-kera. Ikkonferma li l-post huwa d-dar ta`r-residenza tieghu. Fil-**kontroezami**, l-intimat xehed illi l-kuntratt originali kien ta` cens ghal sbatax-il sena. Wara li ghalaq ic-cens, sar kera u beda jhallas id-doppju ta` li kien ihallas bhala cens.

Louis Sammut xehed illi huwa joqghod 165, Triq Stefano Zerafa, Marsa, li jigi sitt bibien boghod mir-residenza tal-intimat Alfred Pace li hija 177, Triq Stefano Zerafa, Marsa. Fil-fond in kwistjoni, Alfred Pace ighix mal-familja tieghu.

2) Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

Skont il-perit tekniku, il-valur fis-suq tal-fond de quo huwa ta` € 58,000.

Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond ikkalkolat bir-rata ta` 3% fis-sena kien jammonta ghal €1,740 fis-sena fl-2013.

Bejn l-1983 sa l-1987, il-valur lokatizju kull sena kien ta` €95.
Bejn l-1988 sa 1992, kien €120 kull sena.
Bejn 1993 sa l-1997, kien €175 kull sena.
Bejn l-1998 sa l-2002, kien €540 kull sena.
Bejn l-2002 sal-2007, kien €1,220 kull sena
Bejn l-2008 sal-2012, kien €1,670 kull sena.

3) L-eskussjoni tal-perit tekniku

Il-perit tekniku kien mistoqsi jekk il-formula li ghamel uzu minnha sabiex jasal ghall-valur lokatizzju kenitx adoperata *across the board.* Il-Perit Cassar wiegeb illi huwa kellu tabella li kien hareg il-Bank Centrali ta` Malta li tistabilixxi l-valur lokatizju ta` residenzi bejn l-1991 sal-2013. Huwa mar aktar lura u ghamel il-kalkoli tieghu. It-tabella tal-Bank Centrali ta` Malta m`ghandhiex taqsam mal-Indici tal-Inflazzjoni skont il-Kap 158. Sabiex jasal ghall-valur lokatizzju, huwa jistabilixxi l-ewwel il-valur fis-suq tal-fond. Jekk il-fond ikun residenzjali, allura hemm certi kriterji, li jridu jittiehdu in

konsiderazzjoni bhar-risk factor ta` 1%, l-bonds ta` dak z-zmien u l-interessi tal-banek. Ghall-prezent huwa hadem bir-rata ta` 3.5% ghall-kalkolu tal-valur lokatizju skont linji gwida tal-Kamra tal-Periti Il-linji gwida huma determinati fuq l-esperjenza ta` periti fil-prattika li jqisu wkoll il-valur fis-suq. Jekk *estate agent* jitlob parir ta` perit ghandu jasal ghall-istess konkluzjoni tieghu.

III. <u>Sottomissjonijiet bil-miktub</u>

1) <u>L-Avukat Generali</u>

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi minhabba l-Art 12(2) tal-Kap 158, huma kellhom jidhlu f`kirja ta` bilfors mal-intimat Pace, minghajr id-dritt li jiehdu lura l-fond ghall-uzu taghhom, u minghajr ma hadu kumpens.

Sabiex ikun hemm ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, huma rikjesti tliet elementi :-

i) tehid forzuz tal-proprjeta ;
ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq ; u
iii) il-mankanza ta` access lill-qrati u anke nuqqas ta` dritt ta` appell.

(ara : "**<u>Philip Amato Gauci vs Avukat Generali</u>**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta` Mejju 2006).

Kuntrarjament ghall-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, l-Art 37 tal-Kostituzzjoni jitkellem biss dwar tehid ta` pussess forzat. ("**<u>Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa</u>**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta` Novembru 2001).

Diversi huma s-sentenzi tal-qrati taghna li jghidu li l-art 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss meta jkun hemm tehid totali tal-proprjeta u mhux meta jkun hemm indhil, kontroll jew limitazzjoni fl-uzu tal-proprjeta` (fosthom : "**<u>Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta` Malta dwar l-Ambjent et</u>**" - Qorti Kostituzzjonali ; 25 ta` Frar 2011 ; "**<u>Josephine Bugeja et vs Avukat Generali</u>**" - Qorti Kostituzzjonali - 7 ta` Dicembru 2009 ; u "**<u>Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) - 11 ta` Ottobru 2011.

Ghalhekk sabiex ikun hemm t-tehid forzuz prospettat mill-Art 37, wiehed ghandu jara jekk il-gid ittehidx b`mod li s-sid originali gie zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta. F`dan il-kaz, ghalkemm ir-rikorrenti jridu joqghod ghal kirja, xorta baqghu sidien tal-proprjeta u ghalhekk ma jistghux jghidu li kien hemm tehid ta` proprjeta. Il-protezzjoni li jaghti l-Kap 158, tikkostitwixxi kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-propjeta`, ma twassalx ghal cahda totali tad-dritt fuq il-proprjeta.

Ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti ma jaqax fil-parametri tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghar-rigward tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, l-Avukat Generali jirrileva tlieta huma l-elementi li ghandhom jirrizultaw :-

i) in linea generali li kulhadd ghandu jirrispetta d-dritt ta` propjeta ta` haddiehor ;
ii) il-privazzjoni tal-proprjeta` ghandha ssir taht kundizzjonijiet ben definiti ; u
iii) l-Istat ghandu l-poter li jirregola l-uzu tal-beni in konformita tal-interess generali.

(ara : "**<u>Carmelo Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et</u>**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Settembru 2009).

L-Avukat Generali ttratta l-iskop ghala sar il-Kap 158.

Tenut kont tal-gurisprudenza tal-ECHR, l-Avukat Generali rrileva illi (i) il-mizura li ha l-Istat tkun saret f`qafas legali ; (ii) l-iskop tal-mizura kien ghal ghan legittimu ; u (iii) il-mizura zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Dwar l-ewwel element, l-Avukat Generali jirrileva illi l-mizuri kollha saru b`ligi.

Dwar it-tieni element, jinghad illi l-Istat huwa fil-liberta` li jekk huwa mehtieg jghaddi ligijiet biex jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta ghall-interess generali. Ghalhekk dak li wiehed irid jara huwa jekk il-Kap 158 taqax fil-

kategorija ta` ligijiet li jaqdu l-interess generali. Il-ligijiet dwar il-kontroll ta` uzu tal-proprjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali huma permissibli (ara : "**James and Others vs United Kingdom**" deciza fil-21 ta` Frar 1986 ; u "**Mellacher and Others vs Austria**" deciza fid-19 ta` Dicembru 1989). L-Istat ghandu margini wiesgha ta` diskrezzjoni sabiex jiddetermina x`inhu l-interess pubbliku u x`mezzi ghandu jadopera biex jassigura li kulhadd ikollu ghejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fil-kaz tal-lum, l-Art 12 tal-Kap 158 huwa mahsub sabiex jintlahaq l-iskop li jkun hemm provvista u tqassim xieraq ta` akkomodazzjoni ghal min huwa nieqes minnha minhabba ragunijiet finanzjarji u socjali. L-Istat huwa gustifikat fit-twettieq ta` mizuri bhal dawk kontemplati bil-Kap 158 fl-interess generali.

Dwar it-tielet element, l-Avukat Generali jesprimi l-fehma illi r-rikorrenti ma wrewx b`mod sodisfacjenti li garrbu xi piz eccessiv u sproporzjonat minhabba l-ammont ta` kera li qeghdin jippercepixxu. Il-ligi ma tistax tigi applikata fil-kuntest biss ta` spekulazzjoni ta` proprjeta, imma ghandha tigi applikata fil-qafas aktar wiesgha senjtament l-aspett tal-proporzjonalita, fl-isfonf tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz. in generali.

Dwar r-rimedju l-Avukat Generali jsostni illi wiehed ma ghandu qatt ipoggi fuq l-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq hieles ma` dak li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest tas-social housing (ara : "**Montanaro Gauci et vs Direttur ta` l-Akkomodazzjoni Socjali**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta` Novembru 2011 ; "**Apap Bologna vs Ciantar et"** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-24 ta` Frar 2012 ; u "**Cassar vs Direttur ta` l-Akkomodazzjoni Socjali**" deciza fit-12 ta` Lulju 2011).

L-Avukat Generali jirrespingi l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-Qorti ghandha tordna l-izgumbrament tal-intimat Alfred Pace (ara : "**Gatt vs Avukat Generali"** deciza ill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta` Lulju 2011). Jekk persuna tokkupa fond b`sahha ta` ligi, ir-rimedju ma jistax ikun l-izgumbrament.

2) Alfred Pace

Jirreferi ghall-provi.

Skont kuntratt tas-17 ta` Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, Maria Concetta Briffa tat lil Alfred Pace il-fond de quo b`cens ghal 17 il-sena b`canone ta` Lm 40 fis-sena. Il-post dejjem intuza minn Alfred Pace bhala r-residenza ordinarja tieghu. L-enfitewsi ghalqet fil-31 ta` Marzu 1983. *Ope legis* senjatament l-Art 12(2)(a) tal-Kap 158 it-titolu sar dak ta` kera. Alfred Pace beda jhallas kera ta` €186.43 fis-sena bhala kera lil Maria Concetta Briffa li dejjem accettat l-kera. Erba` snin wara l-mewt ta` Maria Concetta Briffa, ir-rikorrenti (eredi taghha) bdew jirrifjutaw l-kera. Fil-5 ta` Awissu 2010, ir-rikorrent Jesmond Portelli ittenta proceduri ghar-ripreza tal-fond fuq il-pretensjoni ta` bdil fid-destinazzjoni tal-fond. It-talba kienet respinta.

Alfred Pace jikkontendi li t-talbiet tar-rikorrenti huma ntempestivi u insostenibbli ghaliex ma gewx ezawriti r-rimedji ordinarji kollha.

Isostni li r-rikorrenti qatt ma ressqu talba ghall-aggustament tal-kera. Mhux accettabbli li tigi ntavolata kawza bbazata fuq allegat ksur ta` drittijiet fondamentali minhabba diskrepanza li tezisti bejn l-valur lokatizju u l-kera attwalment mhallsa, meta lanqas sar tentattiv mis-sidien sabiex jaggustaw il-kera attwali (ara : "**Sonia Zammit vs Ministru ghal Politika Socjali et**" deciza minn din il-Qorti fis-27 ta` Frar 2006 ; "**Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et**" deciza minn din il-Qorti fl-14 ta` Frar 2002 ; u "**Claudine Desira vs Direttur tar-Registru Pubbliku et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta` Settembru 2012).

Ghalhekk il-Qorti ghandha tezercita d-diskrezzjoni taghha illi tiddeklina milli tisma` dan il-procediment.

Dwar l-Art 37 tal-Kostituzzjoni, Alfred Pace jirrileva illi d-disposizzjoni tittratta biss it-tehid ta` proprjeta. Ghalkemm ir-rikorrenti jsostnu illi bl-Art 12 tal-Kap 158 huwa mpossibli ghalihom li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta, Alfred Pace jirreferi ghad-decizjoni ta` din il-qorti tal-11 ta` Frar 2015 fil-kawza "**Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et**" li ssostni l-posizzjoni tieghu.

Ghalhekk ighid li l-ewwel talba ghandha tkun respinta.

Jishaq fuq il-fatt illi kemm Concetta Briffa kif ukoll r-rikorrenti damu s-snin jaccettaw l-kera minghandu u cioe` bejn l-1983 u l-2009 (ara : "**Albert Cassar et vs il-Prim Ministru et**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22

ta` Frar 2013 ; u "**Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et**" deciza fl-24 ta` Frar 2012).

Alfred Pace jikkontendi illi anke li kieku l-Qorti kellha ssib li kien hemm vjolazzjoni, huwa ma jista` qatt ikun responsabbli ghall-istess, ghaliex b`ebda mod m`ghandu jerfa` r-responabilita ghall-hlas ta` kumpens jew addirittura igarrab zgumbrament, ghaliex huwa agixxa dejjem fl-ambitu tal-ligi. Cittadin m`ghandu qatt jigi penalizzat jekk ikun qed jinqeda minn drittijiet lilu akkkordati bil-ligi. Jirreferi ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta` Dicembru 2012 fil-kawza "**Angela sive Gina Balzan vs Onorevoli Prim Ministru**".

IV. Is-seba` eccezzjoni ta` l-intimat Alfred Pace

Alfred Pace jeccepixxi illi din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tiehu konjizzjoni tal-istanza tar-rikorrenti billi fil-fehma tieghu ma kienux ezawriti r-rimedji ordinarji li kellhom meta naqsu milli jintavolaw il-procediment opportun quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tigi determinata kera xierqa u gusta.

Proprju dwar dan l-punt, kien deciz hekk mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**" :-

Dwar il-materja ta` awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza Ghigo v. Malta [Appl. 31122/05 –para.66] osservat :

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises.... However it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one."

40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi ghal Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l- awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehema li, kunsidrati l-

fattispeci tal-kaz, ma jistax validament jinghad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat ghal-lanjanzi taghhom, u fic-cirkostanzi tal- kaz il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom jimmeritaw li jigu ezaminati u decizi mill-qrati ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konkluzjoni ssib sostenn legali fil-gurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-ezercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal- Konvenzjoni.

42. Hekk per ezempju jinsab ritenut li :

" ... tali setgha ghandha dejjem tigi ezercitata bi prudenza, b` mod li fejn ikun jidher li hemm jew jista` jkun hemm kaz serju ta` vjolazzjoni ta` drittijiet fondamentali, l-individwu ma jigix privat mir-rimedju kostituzzjonali [jew taht il- Kap.319] meta jkun jidher li r-rimedji ohra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fic-cirkostanzi tal-kaz." [Q.Kos David Axiak vs Awtorita` Tat-Trasport Pubbliku, deciz 14 ta` Mejju 2004] ;

" ... Il-mezz [irid] ikun tali li wiehed jista` ragjonevolment – tenut kont tac- cirkostanzi kollha tal-kaz – janticipa li jsta` jkun hemm ezitu favorevoli" [Q.Kost. Salvatore Abdilla vs Onor.Seg.Parlamentari Ambjent, deciz 30 ta` Mejju 2003]."

Anke abbazi ta` dan il-pronunzjament, il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni ta` Alfred Pace u taghzel li tisma` u tiddeciedi l-lanjanza tar-rikorrenti fil-mertu taghha.

V. <u>Il-mertu</u>

Fis-sostanza, ir-rikorrenti jilmentaw illi bl-Art 12 tal-Kap 158 kienu mcahhda mit-tgawdija ta` l-propjeta` taghhom anke minhabba sproporzjon.

Skont ir-rikorrenti dan l-isproporzjon jikkonsisti mill-fatt li l-valur lokatizju tal-fond de quo meta giet terminata l-enfitewsi temporanja ma kienx dak stabbilit fil-ligi, izda ferm aktar.

Isostnu wkoll illi kienet imposta fuqhom relazzjoni guridika gdida.

Ighidu inoltre li ma hemmx rimedju effettiv biex jiehdu lura l-post.

<u>Il-fatti</u> :

Jirrizulta li fis-17 ta` Marzu 1966, sar kuntratt ta` enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt bejn Maria Concetta Briffa u Alfred Pace. Kien kuntratt ta` cens temporanju ghal 17 il-sena b`canone ta` Lm 40 fis-sena. Sa mill-bidu l-fond baqa` jintuza minn Alfred Pace bhala residenza ordinarja tieghu. Meta ghalaq ic-cens fil-31 ta` Marzu 1983, it-titolu li kellu Alfred Pace kien ikkonvertit ghal kera bis-sahha tal-Art 12(2)(a) tal-Kap 158. Bhala kerrej, Alfred Pace beda jhallas lil Maria Concetta Briffa kera ta` €186.43 fis-sena. Sal-mewt taghha, is-sid dejjem accettat il-kera. Anke r-rikorrenti, bhala eredi taghha, sa erba` snin wara l-mewt taghha, accettaw il-kera. In segwitu bdew jirrifjutaw il-kera. Fil-5 ta` Awissu 2010, ir-rikorrent Jesmond Portelliipprezenta kawza sabiex jittenta jirriprendi l-pussess tal-fond fuq allegat bdil fid-destinazzjoni tieghu. Talab ukoll awment fil-kera skont l-Art 1531(D) tal-Kodici Civili. B`sentenza tal-5 ta` Mejju 2014, it-talba kienet michuda.

Dwar l-Art 12 tal-Kap 158, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha tas-7 ta` Dicembru 2009 fil-kawza "**<u>Josephine Bugeja et vs Avukat Generali</u>**" qalet hekk –

*Apparti minn hekk, il-provvedimenti tal-ligi enuncjati fl-Artikolu 12 tal-Kap.158 gew diversi drabi meqjusa mill- Qorti ta` Strasbourg bhala control of use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No.1. L-ahhar pronunzjament f`dan is-sens inghata proprju ftit taz-zmien ilu fis-sentenza **Amato Gauci v. Malta** Application No. 47045/06, deciza fil-15 ta` Settembru 2009. Decizjoni simili kienet inghatat ukoll mill- Kummissjoni fil-proceduri fl-ismijiet **Zammit and Others v. Malta** Application No. 16756/90. Ghalkemm l-imsemmija decizjonijiet inghataw f`kazijiet fejn it-tiolu ta` enfitewsi temporanja gie konvertit f`titolu ta` kera, din il- Qorti ma ssib ebda raguni ghala ghandha tiddipartixxi mill- kunsiderazzjoni generali li l-Artikolu 12 imsemmi jipprovdi ghal kontroll ta` uzu ta` proprjeta`.*

Dwar l-applikazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, l-istess Qorti qalet hekk :–

41. F`dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa** Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta` Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F`dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet

profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis- sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista` allura b`logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l- kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta` Qorti b`kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l- gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta` din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta` tehid ta` proprjetà jew ta` jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta` limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista` tkun koperta bl-artikolu 1 tal- Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista` tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

Ghal din il-Qorti huwa evidenti illi tal-lum huwa kaz ta` kontroll ta` uzu ta` proprjeta. Ghalhekk jaqa` barra mill-parametri tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti illi l-Art 12(2) tal-Kap 158 huwa lesiv tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qieghed jigi michud.

<u>L-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni</u> jghid :-

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl- interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjetà skond l- interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Dicembru 2012 fil-kawza "**<u>Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et</u>**" il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

Ezaminata din il-kwistjoni, din il-Qorti rat li l-posizzjoni li din il-Qorti u l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem hadu fil-kuntest tal-emendi fil-ligi tal-kera li dahlu fis-sehh fl-1979, ma kienx li tiddikjara l-

emendi anti- kostituzzjonali, peress li hu fis-setgha tal-Gvern li jikkontrolla l-uzu ta` proprjeta` fl-interess generali, u allura li tipprovdi, per ezempju, ghall-konverzjoni ta` titolu ta` emfitewsi temporanju fuq fond okkupat bhala residenza ghal titolu ta` emfitewsi perpetwa jew titolu ta` kera, jaqa` f`din is-setgha tal-Gvern biex jassigura postijiet bizzejjed ghall-abitazzjoni tan-nies; il-legislazzjoni ut sic ma tistax, allura, titqies li tivvjola d-drittijiet fundamentali ta` sidien dawk il-fondi.

L-Istat ghandu f`kazijiet bhal dawn margini wiesgha ta` diskrezzjoni billi hu ghandu taghrif dirett tas-socjeta` u l- bzonnijiet taghha, u ghalhekk bhala principju hu f`posizzjoni ahjar biex jiddetermina x`inhu fl-interess pubbliku u x`mezzi jadopera biex jassigura li kulhadd ikollu ghejxien u akkomodazzjoni xierqa. Fis-sentenza Ghigo v. Malta, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-26 ta` Settembru, 2006, ikkonfermat l-iskop socjali f`legislazzjonijiet li jolqtu materja ta` housing. Hi qalet hekk :

"In the present case, the Court can accept the Government`s argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Il-Gvern irid jara, pero`, li din il-legislazzjoni fl-interess generali tac-cittadin ma tohloqx piz zejjed fuq sid partikolari ghax dan, bhala s-sid tal-proprjeta`, ghandu dritt ghall-kumpens gust ghall-uzu socjali li l-Gvern irid jaghmel mill-proprjeta` tieghu. Hu obbligu tal-Gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadan gust mill- proprjeta` tieghu. Jekk il-Gvern sejjer hu jimponi residenza go fond, irid johloq mekkanizmu biex jara` li l- interess tas-sid ma jkunx ippregjudikat.

Dan hu s-sens tad-decizjoni fil-kaz <u>Amato Gauci v. Malta</u>, deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta` Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta` "forced landlord – tenant relationship for an indefinate time", irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux "manifestly unreasonable", kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid "only a minimal profit".

F`dan il-kaz, il-mekkanizmu li holoq il-Gvern iwassal ghall- kumpens li hu ferm `il boghod mill-kumpens li tkun intitolata ghalih ir-rikorrenti kieku thalliet tpoggi l- appartament taghha ghal kera fis-suq. Kwindi, il-

mekkanizmu li holoq il-Gvern, f`dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta` proprjeta` tar-rikorrenti. Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta` terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta` ligi trid tigi evalwata mill- Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta` persuni f`sitwazzjoni partikolari, il- Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta` cittadin, u hawn il-htiega ta` bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f`kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta` dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq, u lanqas ghas-sitwazzjoni fejn l- okkupant, li jrid jipprevalixxi ruhu mil-ligi, ikun hu sid ta` proprjeta` ohra.

…

Fil-mekkanizmu li holoq il-Gvern ma hemm ebda "safeguard" kontra dawn l-ingustizzji, u jhalli lil sid il-fond ibati l-konsegwenzi ta` dawn ir-rizultanzi. Dan mhux gust, u jwassal lir-rikorrenti ssofri lezjoni fid-dritt taghha ta` proprjeta` kif protett fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Il-Qorti tikkondividi l-fehma ta` l-intimati illi dak tal-lum mhuwiex kaz ta` tehid ta` proprjeta izda ta` kontroll ta` uzu tal-proprjeta.

Infatti r-rikorrenti baqghu s-sidien tal-proprjeta` u ghandhom il-reali ta` sidien. Ghalhekk mhuwiex kaz ta` tehid forzuz ta` propjeta`.

Madankollu, ghalkemm baqghu sidien, u ghalkemm fil-konfront tal-intimat Pace bhala kerrej ghandhom il-jeddijiet ta` sidien tal-kera, l-uzu li jistghu jaghmlu mill-proprjeta huwa kkontrollat ghaliex huma marbutin li jaghrfu d-drittijiet tal-kerrej. Li kieku ma kienx fis-sehh il-Kap 158, is-sidien kienu jkunu liberi li jiehdu lura l-fond minghajr irbit u jiddisponu minnu kif jidhrilhom, inkluz illi jaghtuh b`kera skont ir-rata tas-suq.

Ghalhekk il-Qorti trid tara jekk il-kera li ghandhom jircievu r-rikorrenti minghand l-intimat Alfred Pace bhala effett tal-applikazzjoni ta` l-Art 12 tal-Kap 12 huwiex kumpens xieraq u proporzjonat bizzejjed sabiex

ipatti ghall-fatt illi *ope legis* ir-rikorrenti kienu prekluzi fl-gheluq ta` l-kuntratt tac-cens milli jiehdu lura l-fond de quo sabiex jiddisponu minnu kif jidhrilhom.

Skont il-libretti tar-ricevuti esebiti, jirrizulta li bejn l-4 ta` Novembru 1966 u l-31 ta` Marzu 1983, thallsu Lm 40 fis-sena. Bejn l-1 ta` April 1983 u t-30 ta` Gunju 2010 thallsu Lm 80 (jew €186.34) fis-sena. Bejn l-1 ta` Lulju 2010 u t-30 ta` Gunju 2011, thallsu €219.22. Jidher illi r-rikorrenti riedu jzidu l-kera ghal €257.91 ghas-sena ta` wara. Minflok hallas dak l-ammont, Alfred Pace ddepozita l-kera ta` €186.34 that l-awtorita` ta` l-Qorti (Dok AP1).

Inoltre l-Qorti tinsab edotta mill-prova kostitwita mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku.

Ghalkemm huwa minnu li l-kumpens mhux bilfors ghandu jkun jigi rikavat fis-suq hieles, ghaliex jista` jkun li legittimament l-interess generali jkun jesigi legittimu illi min ma jiflahx ihallas kera daqskemm ikun qed jintalab fis-suq hieles ghandu jkollu ukoll isib fejn joqghod, il-htiega tal-proporzjonalita` titlob illi ma jkunx hemm differenza daqstant qawwija u kbira bejn il-kera permessa mil-ligi u dik rikavata fis-suq hieles. Fil-kaz tal-lum, tirrizulta disparita` qawwija.

Ghal din il-Qorti l-Art 12(2) tal-Kap 158 kif applikat ghall-fatti u cirkostanzi tal-kaz in ezami ma jharisx il-kriterju tal-proporjonalita` u tat-tqassim xieraq ta` pizijiet u beneficcji kif irid l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Ghalhekk fil-kaz tal-lum, il-Qorti ssib li kien hemm vjolazzjoni.

Fl-ewwel domanda taghhom, ir-rikorrenti qieghed jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti illi bl-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158 huwa mpossibbli ghalihom li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta`.

Din il-Qorti ma taqbilx.

Id-disposizzjonijiet il-godda tal-Kap 16 senjatament l-Art 1531B u 1531F tal-Kap 16 jaghtu rimedju.

Ghall-vjolazzjoni, ir-rikorrenti talbu l-izgumbrament tal-intimat Alfred Pace mill-fond de quo kif ukoll kumpens.

<u>L-izgumbrament</u>

Filwaqt li taghmel riferenza ghas-sentenza fil-kawza "**<u>Josephine Bugeja et vs Avukat Generali</u>**" (op. cit.) din il-Qorti teskludi li l-izgumbrament ghandu jkun ir-rimedju ghar-rikorrenti.

Huwa dmir tal-Istat li jsib bilanc bejn interessi differenti. Jekk ma jkunx hemm dan il-bilanc, allura hemm in-nuqqas ikun tal-Istat. Ta` dan l-Istat ghandu jbati l-konsegwenzi. Fl-istess waqt ghan-nuqqas tal-Istat m`ghandux ibati c-cittadin. Fil-kaz tal-lum, mhumiex il-passi li ha l-Istat fl-interess generali li huma karenti izda li huwa l-mekkanizmu li holoq l-Istat biex igib il-bilanc.

<u>Il-kumpens</u>

Il-kumpens li jinghata bhala *just satisfaction* skont il-Konvenzjoni mhuwiex l-istess bhad-danni civili li huma risarcibbli fil-procediment ordinarju (ara : "**<u>Anthony Mifsud vs Supt. Carmelo Bonello et</u>**" : Qorti Kostituzzjonali : 18 ta` Settembru 2009).

Ghalhekk filwaqt illi qeghda tirrespingi l-pretensjoni tar-rikorrenti ghal risarciment ta` danni, hija tal-fehma li r-rikorrenti haqqhom kumpens ghall-vjolazzjoni riskontrata tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. Meta hadet kont tal-fatti u cirkostanzi tal-kaz in esami, il-Qorti qeghda tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta` <u>€16,000</u>.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi taqta` u tiddeciedi hekk :-

Riferibbilment ghas-seba` eccezzjoni tal-intimat Alfred Pace, tiddikjara u tiddeciedi illi mhuwiex desiderabbli li hija tirrifjuta milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha billi mhijiex sodisfatta illi r-rikorrenti kellhom mezzi xierqa ta` rimedju skont il-ligi ordinarja.

Tichad l-ewwel talba kif dedotta.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tiddikjara u tiddeciedi illi bl-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghall-fattispeci tal-kaz in ezami, ir-rikorrenti ma garrbu l-ebda vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta fir-rigward tal-fond 177, Triq Stefano Zerafa, Marsa.

Riferibbilment ukoll ghat-tieni talba, tiddikjara u tiddeciedi illi bl-applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghall-fattispeci tal-kaz in ezami, ir-rikorrenti garrbu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom fir-rigward tal-fond 177, Triq Stefano Zerafa, Marsa, hekk kif id-drittijiet taghhom huma mharsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali li taghmel parti mil-ligi ta` Malta bis-sahha tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta` Malta.

Riferibbilment ukoll ghat-tieni talba, tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ghandhom jedd ghal rimedju, liema rimedju pero` m`ghandux ikun l-izgumbrament tal-intimat Alfred Pace mill-fond 177 Zerafa Street, Marsa.

Riferibbilment ghat-tielet talba, tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ghandhom jedd ghal kumpens ghall-vjolazzjoni subita fuq riferita, izda mhux ghal risarciment ta` danni.

Riferibbilment ghar-raba` talba, tillikwida l-kumpens dovut ghall-vjolazzjoni subita fuq riferita fl-ammont komplessiv ta` sittax-il elf Ewro (€16,000).

Riferibbilment ghall-hames talba, tordna lill-Avukat Generali sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta` sittax-il elf Ewro (€16,000) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Riferibbilment ukoll ghall-hames talba, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Alfred Pace m`ghandu jhallas l-ebda kumpens lir-rikorrenti ghall-vjolazzjoni subita fuq riferita.

Bl-applikazzjoni tal-Art 223(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta, tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjez tal-perit tekniku, tordna lir-rikorrenti sabiex ihallsu l-ispejjez taghhom, u tordna lill-intimat Avukat Generali sabiex ihallas l-ispejjez l-ohra tieghu, kif ukoll l-ispejjez tal-intimat Alfred Pace.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur