Art 12(2) Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

Non-ezawriment tar-Rimedji Ordinarji

Accettazzjoni tal-kera

Art 46(2) tal-Kostituzzjoni

Art 4(2) tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta

Rimedju

QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Tlieta, 30 ta' Jannar 2018

Kawza Numru : 1

Rikors Kostituzzjonali Numru : 8/2016/LSO

Sergio Falzon u Marie Louise Baldacchino (K.I. 147664M u 210262M rispettivament)

vs

Alfred u Josephine konjugi Farrugia (K.I. 952049M u 823852M rispettivament) u l-Avukat Generali

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ Sergio Falzon u Marie Louise Baldacchino datat 15 ta’ Jannar 2016 fejn esponew: -

Illi l-esponenti, ahwa Falzon, huma proprjeta`rji fi kwoti indaqs bejniethom tal-fond bl-isem "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura, liema fond ippervjena favur l-esponenti b'titolu *causa mortis* wara l-mewt tal-genituri taghhom. Dan il-fond jikkonfina mill-punent mat-triq imsemmija, min-nofs in-nhar u mil-lvant ma' proprjeta` ta' Joseph Grech jew l-aventi kawza minnu u mit-tramuntana ma' proprjeta` ta' Joseph Ellul jew l-aventi kawza minnu jew irjieh verjuri aktar precizi;

Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar tat-8 ta' Lulju 1968, kopja legali ta' liema kuntratt tinsab annessa u mmarkata "Dok. A1" fil-waqt li kopja dattilografata tinsab annessa u mmarkata bhala "Dok. A2", omm l-esponenti, illum mejta, f’isimha proprio u bhala tutrici tal-esponenti dakinhar minuri, kienet ikkoncediet il-fond fuq imsemmi b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal

perjodu ta' sbatax (17) -il sena lil certu Charles Degiorgio u kwindi kellu jaghlaq fl-1985. Tali koncessjoni - tmienja u erbghin (48) sena ilu - kienet saret versu l-annwu *canone* ta' tmenin lira (Lm80) ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35);

Illi permezz ta' kuntratt iehor fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar tal-15 ta' Frar 1974, kopja ta' liema kuntratt tinsab annessa u mmarkata "Dok B1" fil-waqt li kopja dattilografata tinsab annessa u mmarkata bhala "Dok B2", l-enfitewta Charles Degiorgio kien ceda, assenja u ttrasferixxa s-subutili dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu originali tal-fond *de quo* lill-intimati konjugi Farrugia;

Illi bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979, giet introdotta dispozizzjoni fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u cioe` l-Art. 12 li llum jipprovdi kif gej:

(1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f’ xi ligi ohra, id-dispozizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja -

(a) ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979, jew

(b) ghal kull perijodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera minghand il-padrun dirett -

(i) b'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi, mizjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-sahha ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant mic-cens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied ikun gie stabbilit l-ahhar; u

(ia) suggett ghall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b)[1]; ([1] *Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jgedded il-kirja, u jista' biss jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dakinhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas, jew ghax ikun ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax xort'ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tieghu tahtha, jew ghax ikun uza l-fond xort'ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu.)* u

(ii) taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Illi konsegwentement, mal-gheluq tal-enfitewsi temporanja fl-1985, l-intimati konjugi Farrugia baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera b'dan li l-kera kienet ta' mija u sittin lira (Lm160) ekwivalenti ghal tliet mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70) u mbaghad hmistax (15) -il sena wara u cioe` fl-2000, il-kera li bdiet tithallas kienet ta' tliet mija u ghoxrin lira (Lm320) ekwivalenti ghal seba' mija u hamsa u erbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40);

Illi bis-sahha tal-emendi fil-ligi li dahlu fis-sehh fl-1995, id-dispozizzjonijiet tal-Art.12 tal-Kap. 158 ma baqghux japplikaw ghal koncessjonijiet enfitewtici temporanji maghmula wara l-1995;

Illi bl-emendi fil-ligi tal-kera li saru fl-2009, gie pprovdut li *"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-dispozizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili".* Isegwi ghalhekk illi skont l-Art. 1531C tal-Kap. 16 il-kera ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni pubblikat ghall-ghanijiet tal-Kap. 158;

Illi mal-gheluq tat-tieni perjodu lokatizju ta' hmistax (15) -il sena u cioe` fl-2015, l-esponenti batu jinfurmaw lill-intimati konjugi Farrugia li huma ma kienux behsiebhom jaccettaw

il-kera u stiednu lill-intimati sabiex jintlahaq ftehim bonarju. Kopja ta' din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. C";

Illi madankollu, minflok ikkonsenjaw lura l-fond jew waslu ghal ftehim bonarju, l-intimati konjugi Farrugia l-ewwel offrew li l-kera annwa tkun ta' elf ewro (€1,000) fis-sena mbaghad ghaddew sabiex jiddepozitaw permezz ta' cedola taht l-awtorita` tal-Qorti s-somma ta' hames mitt ewro (€500) in linea ta' kera ghall-perjodu mill-1 ta' Awwissu 2015 sal-31 ta' Jannar 2016 u dan prevja li stqarrew li kien behsiebhom ihallsu kera ta' elf ewro (€1,000) fis-sena. Kopja tac-cedola qed tigi annessa u mmarkata "Dok. D";

Illi l-esponenti jqisu li l-jeddijiet fundamentali taghhom qed jigu lezi u dan *in vista* tad-dispozizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158;

Illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika fl-1968 lill-awtur fit-titolu tal-intimati konjugi Farrugia, il-koncedenti ma setghux jipprevedu l-implikazzjonijiet tal-ligi sopracitata li giet promulgata permezz tal-Att XXIII tal-1979, liema ligi tapplika mhux biss b'mod prospettiv imma anke b'mod retroattiv, u kwindi l-esponenti gew effettwati u pregudikati bil-bdil tal-ligi, billi mal-gheluq tal-koncessjoni enfitewtika nhar is-7 ta' Lulju 1985, l-intimati konjugi Farrugia baqghu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza flimkien mal-familja taghhom u ghadhom jaghmlu hekk sal-lum;

Illi jsegwi ghalhekk li r-rikorrenti qieghdin jigu mcahhda mill-fond proprjeta` taghhom u mir-reali godiment ta' gidhom, peress li l-kundizzjonijiet imposti mil-ligi permezz ta' l-Att

XXIII tal-1979 huma sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom ghal zmien indefinit u dan versu kirja li certament ma tirriflettix il-valur reali u kummercjali fis-suq tal-lum tenut kont il-kobor u l-lokalita tal-fond *de quo',*

Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghall-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Illi skont id-dispozizzjonijiet tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-tehid ta' proprjeta` jew ta' jedd iehor jista' jsir biss bis-sahha ta' ligi illi, *inter alia* tipprovdi ghall-hlas ta' *"kumpens xieraq"* u certament li l-kera li l-esponenti jippercepixxu ma tistax titqies bhala kumpens xieraq fic-cirkostanzi odjerni tenut kont tas-suq kurrenti;

Illi kif ritenut minn dawn il-Qrati, fil-waqt li l-Art. 12 tal-Kap. 158 kellu bhala ghan "a *legitimate social policy",* il-piz sabiex jintlahaq 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. Isegwi ghalhekk li fil-kaz odjern hawn lok ghal rimedju taht il-precitata Konvenzjoni;

Illi jidher car li l-intimati konjugi Farrugia m'ghandhom ebda intenzjoni li jivvakaw l-imsemmi fond;

Illi minkejja diversi gudikati li ddikjaraw li f’ cirkostanzi simili ghal dawk odjerni d-dispozizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 iledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta`, sal-lum ma hemm ebda rimedju effettiv sabiex l-intimati jiehdu lura l-pussess tal-fond taghhom u lanqas ma jezistu salvagwardji xierqa mmirati sabiex jinkiseb bilanc bejn l-interess tal-kerrej u dawk tas-sidien u ghalhekk l-unika triq li ghandhom l-esponenti hija li jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti ghall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali taghhom kif sanciti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

Ghaldaqstant, *in vista* tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u senjatament tal-fond "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wiehed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenjoni Ewropea giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici bis-sahha tal-Kap 319, u dan prevja, *occorrendo,* n-nomina ta' periti nominandi sabiex jaghmlu l-opportuni stimi relattivi ghall-fond *de quo,* u konsegwentement tiddikjara tali dispozizzjoni tal-ligi nulla u bla effett;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimati konjugi Farrugia m'ghandhomx il-jedd li jibqghu jokkupaw il-fond

"Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura b'titolu ta' kirja li giet mahluqa permezz ta' provvediment rez bla effett;

3. Tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mit-8 ta' Lulju 1985 sal-lum u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti jinghataw il-pussess tal-fond *de quo;*

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imghax;

5. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-ohra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din ir-rikors gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-23 ta' Frar 2016.

Rat ir-risposta ta' Alfred Farrugia (detentur tal-karta tal-identita` numru: 952049M) u ta' Josephine Farrugia (detentrici tal-karta tal-identita' numru: 823852M) datata 17 ta' Frar 2016 a fol 34 tal-process fejn esponew :

1. Illi fl-ewwel lok, dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina illi tezercita s-setghat taghha skont il-Kostituzzjoni u l-Kap. 319 u dana *ai termini* tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap.319 galadarba r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju illi naqsu illi jezercitaw ghaliex ipprocedew ghal dan ir-

rimedju straordinarju minghajr ma ghamlu l-ebda sforz sabiex jirrimedjaw l-allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom bil-proceduri ordinarji li kienu u ghadhom ghad-dispozizzjoni taghhom.

2. Illi bhala konsegwenza tas-suespost, il-lanjanzi tar-rikorrenti huma ghal kollox intempestivi ghaliex l-allegat ksur ta' drittijiet tal-bniedem jista' certament jigi rimedjat bil-proceduri ordinarji ghad-dispozizzjoni taghhom. Inoltre, kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' dawn il-proceduri, l-esponenti, kienu u ghadhom, disposti illi jinnegozjaw ftehim bonarju sabiex kwalunkwe lanjanza tar-rikorrenti tigi adekwatament indirizzata.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti certament ma jistghux jilmentaw minn kwalunkwe lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom sal-ahhar ta' Lulju 2015 sa liema data huma accettaw liberament u regolarment il-kera illi l-esponenti kienu jhallsuhom kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' dina l-kawza.

4. Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw il-fond "Marserg" Triq San Tumas, Fgura. Malta u dana originarjament permezz ta' cens temporanju ghall-perjodu ta' sbatax-il sena illi bdew jiddekorru mit-tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u tmienja u sittin (1968) versu l-*canone* ta' tmenin lira (Lm80) ossia ta' mija u sitta u tmenin ewro u hamsa u tletin centezmu tal-ewro (€186.35) skont kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tal-hmistax (15) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u erbgha u sebghin (15/02/1974).

Illi wara li kien iddekorra l-perjodu shih tal-koncessjoni enfitewtika, jigifieri fis-sena elf disa' mija u hamsa u tmenin (1985), dan ic-cens temporanju gie mibdul f'kirja *ope legis,* bil-kera ta' mija u sittin lira (Lm160) ossia ta' tliet mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur minn quddiem *ai termini* tal-Ordinanza illi tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi wara li ddekorra l-ewwel terminu ta' hmistax-il sena kera, jigifieri fis-sena elfejn (2000), din il-kera regghet giet imgedda skont il-ligi ghal perjodu iehor ta' hmistax-il sena, jigifieri sas-sena elfejn u hmistax (2015). Illi matul dan il-perjodu, l-esponenti hallsu kera ta' tliet mija u ghoxrin lira (Lm320) ekwivalenti ghal sebgha mija u hamsa u erbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40) fis-sena u dana minkejja li l-kera dovuta skont il-ligi ghal dan il-perjodu ma kellhiex tkun aktar minn hames mija u tmintax-il ewro u disgha u hamsin centezmu tal-ewro (€518.59) fis-sena peress illi kif jirrizulta mill-indici tal-Kap. 158, ir-rata tal-inflazzjoni bejn is-sena 1985 u s-sena 2000 kienet biss ta' disgha u tletin punt erbatax-il punt fil-mija (39.14%.).

Illi ghaldaqstant jirrizulta li fil-perjodu bejn is-sena 2000 u s-sena 2015, l-esponenti hallsu mitejn u sitta u ghoxrin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€226.81) fis-sena iktar minn kemm kien legalment dovut.

Illi rrizulta wkoll illi fil-perjodu bejn is-sena 2000 u s-sena 2015, skont l-indici sureferit, ghandha tigi pprattikata zieda

fil-kera ta' tmienja u tletin punt erbgha u disghin fil-mija (38.94%) u ghaldaqstant, il-kera ghat-terminu li jmiss ta' hmistax-il sena ghandha tkun fl-ammont ta' sebgha mija u ghoxrin ewro u hamsin centezmu (€720.50) fis-sena.

Illi minkejja dan, l-esponenti offrew fit-30 ta' Settembru 2015 hawn allegat bhala Dok. "A" li jergghu jghollu l-kera ghas-somma ta' elf ewro (€1000) fis-sena ghal perjodu ta' hmistax il-sena bejn is-sena 2015 u s-sena 2030 u offrew ukoll illi l-kirja *de quo* tigi tterminata mal-mewt tal-esponenti. Illi minkejja tali offerta, illi tizboq kwalunkwe adegwatament tal-kera illi talvolta seta' jsir skont l-artiklu 1531C tal-Kap. 16 illi gie nvokat mill-istess rikorrenti, ir-rikorrenti rrifjutaw li jaccettaw l-imsemmija kera u ghaldaqstant, l-esponenti ddepozitawha regolarment fir-Registru tal-Qorti kif ser jigi debitament ippruvat.

Illi ghaldaqstant, l-esponenti dejjem agixxew bil-qies fil-parametri lilhom koncessi mil-ligi u m'ghandhom iwiegbu ghal ebda danni u dana *ai termini* tal-artikolu 1030 tal-Kap. 16.

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, talvolta illi dina l-Onorabbli Qorti tillikwida xi kumpens dovut lir-rikorrenti, l-ebda imghax m'ghandu jkun dovut fuq tali kumpens.

6. Illi ukoll bla pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti tezorbita mill-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti *stante* l-promulgazzjoni tal-artiklu 16(4) tal-Kap. 69.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta ta' l-Avukat Generali datata 18 ta' Frar 2016 a fol 38 tal-process fejn espona :

(1) Illi *in linea* preliminari, ir-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni;

(2) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-Rikors Promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur *da parte* tieghu fil-konfront tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tar-rikorrenti *ai termini* tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u dan ghas-segwenti motivi:

(2.1) Illi fl-ewwel lok, fil-Mertu trid tingieb prova tal-fatti kif kontenuti fir-Rikors Promutur;

(2.2) Illi fit-tieni lok, it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-Rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali *ai termini* tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(2.3) Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li 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, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir *'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,'* dan huwa gustifikat u legalment accettat.[1] ([1]*Mellacher and Others v Austria, 1989);*

(2.4) Illi fir-raba' lok, ir-rikorrenti ma jidhirx li qed jilmentaw mill-fatt li l-kera ma thallsitx jew li accetta l-kera b'rizerva u ghalhekk jekk il-kera kienet tithallas regolarment mhux il-kaz li jitolbu xi kumpens, taht liema forma jkun, retroattiv ghaz-zmien meta huma accettaw il-kera minghajr ebda rizerva *stante* li dan jikser stat ta' fatt u ta' ligi kompjut bejn il-partijiet;

(2.5) Illi fil-hames lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna 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, minghajr pero` ma gew ippregudikati d-drittijiet tar-rikorrenti *qua* proprjeta`rji tal-fondi in kwistjoni;

Illi *ai termini* tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi iffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta`;

Il-provvedimenti tal-Kap 158 huma immirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skont l-imsemmi proviso jiggustifikaw

lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens;

Inoltre, il-hsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz ***Connie Zammit and others v* Malta** Deciza fil-12.01.1991*)* li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

(2.6) Illi fis-sitt lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta` anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;

(2.7) Illi fis-seba' lok, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fl-umli fehma tal-esponenti fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti;

(3) Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt; bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi Sergio Falzon u Marie Louise Baldacchino datata 27 ta' Gunju 2017 a fol 198 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-Avukat Generali datata 2 ta' Ottubru 2017 a fol 212 tal-process.

Rat ir-rikors ta' Alfred Farrugia et datata 11 ta' Ottubru 2017 a fol 227 tal-process fejn talab lill-Qorti joghgobha tippermetti l-prezentata tas-sottomissjonijiet taghhom sabiex jigu notifikati lill-kontro parti; u l-Qorti laqghet it-talba bid-digriet taghha moghti fit-12 ta' Ottubru 2017.

Rat in-nota responsiva tal-intimati Alfred Farrugia u Josephine Farrugia.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 12 ta' Ottubru 2017 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru Dr John Bonello ghar-rikorrenti, Dr Roma D'Alessandro ghall-Avukat Generali u Dr Ellis ghall-intimat. Id-difensuri prezenti rtiraw il-kopji tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati konjugi Farrugia, u nfurmaw lill-Qorti li kienu diga` gew mghoddija kopja nformali minn Dr Ellis. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tat-rikors minn Dr Joseph Ellis u Dr John Bonello, liema trattazzjoni giet

registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta' Jannar 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi r-rikorrenti jilmentaw li qed isofru lezjoni fid-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom bl-applikazzjoni tal-**Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta** kif emmendat bl-Att XXIII ta' l-1979 li qed jaghti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Alfred u Josephine konjugi Farrugia fuq il-fond bl-isem "Marserg" fi Triq San Tumas il-Fgura, u dan bi ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta,** aktar 'il quddiem imsejjah **"Il-Kostituzzjoni"** u tal-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem - Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta,** 'l quddiem imsejjah "**Il-Konvenzjoni**". Ghaldaqstant qed jitolbu li d-disposizzjoni succitata tigi dikjarata nulla u bla effett. Konsegwentement ukoll qed jitolbu rimedju ghal din il-vjolazzjoni inkluz li jigi dikjarat li l-intimati Farrugia m'ghandhomx id-dritt li jibqghu jokkupaw il-fond imsemmi, kif ukoll li jigi likwidat kumpens ghal tali lezjoni oltre imghaxijiet oltre talba ghall-kundanna hlas, u rimedji ohra li din il-Qorti jidhrilha li huma xierqa fic-cirkostanzi.

Illi l-intimat Avukat Generali laqgha ghat-talbiet billi in linea preliminari eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jgibu prova tat-titlu taghhom; fil-mertu li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu ccitati billi : trid tingieb prova tal-fatti dikjarati (2.1);

li l-fond jidher li hu okkupat fuq bazi legali (2.2); li *stante* li l-iskop tal-artikolu huwa wiehed socjali, il-kumpens li jintalab m'ghandux jitkejjel mal-valur li l-fond jgib fuq is-suq (2.3); ma jistax jintalab kumpens retroattivament ghaz-zmien meta r-rikorrenti accettaw il-kera (2.4); li d-disposizzjoni tal-Kap 158 ma jikkostitwixix *tehid forzuz* u obbligatorju tal-proprjeta` u kwindi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern (2.5); fi kwalunkwe kaz il-ligi ghandha ghan li tiffavorixxi l-interess generali (2.6); li f'kaz li din il-Qorti ssib li hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti.

Illi l-intimati konjugi Farrugia opponew ghat-talba u eccipew in ilnea preliminari li din il-Qorti ghandha tezercita d-diskrezzjoni taghha skont **l-artikoli 4(2) tal-Kap 319 u 46(2) tal-Kostituzzjoni**; li konsegwentement it-talba hija intempestiva billi, aparti li jezistu rimedji ordinarji, l-intimati kienu u ghadhom disposti biex jinnegozjaw ftehim bonarju mas-sidien; li t-talbiet huma infondati billi r-rikorrenti baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera sal-ahhar ta' Lulju 2015; li huma hallsu l-kera kif awmentata skont l-indici tal-inflazzjoni sas-sena 2015 u fit-30 ta' Settembru 2015 offrew hlas ta' €1000 fis-sena bhala awment tal-kera pagabbli ghal perjodu ta' hmistax-il sena mis-sena 2015 sas-sena 2030 u li l-kirja *de quo* tigi terminata mal-mewt taghhom. Din l-offerta giet rifjutata u baqghu jiddepozitaw il-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Ghaldaqstant m'ghandhom ihallsu l-ebda kumpens ; inoltre l-ebda imghax m'ghandu jkun dovut fuq kumpens li talvolta tigi likwidata minn din il-Qorti; u n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti li tiehu konjizzjoni tat-

tieni talba *stante* l-promulgazzoni tal-artikou 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fatti li jemergu mill-atti esebiti.

Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond bl-isem Marserg fi Triq San Tumas il-Fgura li kienu wirtu mill-genituri taghhom. B'att tan-Nutar Dottor George Cassar tat-8 ta' Lulju 1968, (Dok B1) omm ir-rikorrenti, Concetta armla minn Louis Falzon, proprio u bhala tutrici ta' uliedha minuri, r-rikorrenti odjerni, ikkoncediet il-fond b'titolu ta' subcens temporanju ghall-sbatax-il sena dekoribbli mid-data tal-kuntratt, lill-Charles Degiorgio *verso* il-hlas ta' subcens annwu u temporanju ta' tmenin lira (Lm80) fis-sena. L-istess Charles Degiorgio ceda s-*subutile dominju* temporanju ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali lilu koncess lill-intimat Alfred Farrugia b'att tan-Nutar imsemmi datat il-15 ta' Frar 1974 (Dok B2). Ic-cens kellu jispicca fis-sena 1985. L-intimati konjugi Farrugia baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera in forza tal-emmendi introdotti bl-att XXIII tal-1979.

PROVI

Sergio Falzon xehed b'affidavit (fol 46 *et seq*) u qal li hu u ohtu Marie Louise Baldacchino huma komproprjeta`rji fi kwoti indaqs ta' nofs (1/2) indiviz kull wiehed u wahda minnhom tal-fond imsemmi fir-rikors promotur. Il-fond kien mibni minn missieru fuq art li hu akkwista b'titolu ta' sub-cens perpetwu b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tas-16 ta' Ottubru 1965 **(DOK SF1).** Missieru miet fit-22 ta' Lulju 1967 meta r-rikorrenti kienu ghadhom

minorenni. Hu esebixxa r-ricerki testamentarji li juru li missieru miet intestat kif ukoll kopja tad-denunzja tas-successjoni relattiva ghall-wirt tieghu.[1] Ommu mietet intestata fit-12 ta' Marzu 1988 u l-wirt taghha gie debitament denunzjat **(Dok SF6-SF9)**

Xehed li mal-gheluq tal-perjodu enfitewtiku fis-sena 1985 l-intimati konjugi Farrugia baqghu jokkupaw il-fond bil-kera ta' Lm160 fis-sena ekwivalenti ghal €372.70 li zdied ghal €320 ekwivalenti ghal €745.40 fis-sena, hmistax-il sena wara, cioe` fis-sena 2000.

Mal-gheluq tal-perjodu lokatizju fis-sena 2015 hu u ohtu infurmaw lill-inkwilini li ma kienux bi hsiebhom jaccettaw il-kera u irrifjutaw il-hlas. Eventwalment l-intimati Farrugia offrew li jhallsu €1000 fis-sena u ftit wara iddepozitaw b'cedola €500 ghall-perjodu mill-1 ta' Awwissu 2015 sal-31 ta' Jannar 2016.

Hu qal "*Nghid li ommi dejjem kienet tghidilna li riedet tkun certa li dan il-post ma jinkeriex ghal dejjem. Tant hu hekk li ma tatux b'kera imma b'cens jaghlaq."*

Qal li ommu kienet applikat sabiex il-fond jigi dekontrollat u nhareg ic-certifikat tad-dekontroll (**Dok SF10)** datat il-11 ta' April 1986**.** Ommu certament ma setghetx tipprevedi l-emendi li gew introdotti bl-Att XXIII tal-1979.

Qal li l-kera offruta ta' €1000 hija baxxa u sproporzjonata ferm mal-kera li tithallas ghall-proprjeta`jiet simili.

[1] Dokti SF2-SF5.

Fil-mori gew notifikati b'cedola ohra ta' depozitu ta' €500 ghall-perjodu mill-1 ta' Frar 2016 sal-31 ta' Lulju 2016.

Xehed in kontro ezami (fol 158) u qal li tul 41 sena ircevew biss €37 fix-xahar kera. Ihoss li l-genituri tieghu ma kellhomx ic-cans li jgawdu l-proprjeta` taghhom. Kieku kellu jikri l-fond illum kien jitlob €500 fix-xahar. Qal li rrifjuta l-offerta tal-intimati li jhallsu €1000 fis-sena ghaliex ma kienx "*worth it"* fil-kondizzjonijiet tallum. Qal li l-post jixtiequ lura. Almenu ma gawdewx il-fond hu u ohtu jgawduh uliedhom.

Qal li ma kienux ircevew proposta ta' hlas ta' €3567 fis-sena qabel ma giet esebita cedola *seduta stante* fit-30 ta' Novembru 2016. Qal ukoll li xorta ma kienx ser jaccetta dak il-hlas.

Ir-rikorrenti Marie Louise Baldacchino xehdet b'affidavit a fol 81 fejn bazikament ikkonfermat l-affidavit ta' huha.

Hi xehdet in kontro ezami (fol 178) u qalet li qatt ma harget flus sabiex isiru xoghlijiet fil-post u qatt ma saritilhom talba f'dan is-sens. Qalet li ommha kienet tat il-fond b'cens biex xi darba ikun f'idejn uliedha. Qalet li l-offerta tal-intimati Farrugia mhix accettabbli ghaliex hi u huha jixtiequ li l-fond jerga' jigi f'idejhom. Qalet li ma jridux kumpens imma r-rilaxx tal-fond.

Alfred Farrugia xehed a fol 153 *et seq* tal-process. Hu kkonferma l-lista ta' benefikati li kien ghamel fil-post. Qal li

dejjem hallas il-kera regolarment. Ikkonferma li fil-2015 kien offra li jhallas €1000 fis-sena. Qal li meta ha l-post kien lest li jixtrih imma omm ir-rikorrenti irrifjutat u qaltlu dak tat-tfal. Hu dejjem irritjena li l-fond mhux tieghu ghalkemm bil-Ligi setghu jkomplu fil-kirja uliedu u ulied uliedu.

Fid-deposizzjoni tieghu qal li hu lest li jhallas il-valur lokatizju stmat mill-Perit Saliba (wara li ha konjizzjoni tal-benefikati) cioe` €3567 kull sena. Qal "*pero` ma rridx imbaghad surprises li jerga' jirdoppja kull sitt xhur."* Qal li uliedu ma jghixux mieghu u lest li jobbliga ruhu bil-miktub li jibqa' fil-post sakemm imutu hu u martu.

Fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2016 esebixxa kopja ta' cedola pprezentata fis-26 ta' Ottubru 2016 fejn iddepozita s-somma ta' €1708.99 *sorte* u €74.61 spejjez, (b'kollox €1783.50) sabiex ikopru l-kera ghall-perjodu mill-1 ta' Awwissu 2016 sal-ahhar ta' Jannar 2017 (fol 159-160).

Xehed in kontro ezami (fol 190) u qal li l-ftehim li kellu ma omm ir-rikorrenti kien li l-kuntratt ikopri 11-il sena "*u daqshekk."* Qal izda li fil-frattemp inbiddlet il-Ligi u hi bdiet tghannqu u qaltlu biex igawdi l-fond ghax il-ligi kien favurih. Offra li jixtri l-fond u hi rrifjutat billi kien jiswa ftit bin-nies go fih. Dak iz-zmien gja kien qalilha li tiehu l-fond lura meta jmutu hu u martu. Qalilha wkoll li l-post huwa taghha irrispettivament mil-ligi li tghid li jirtuh uliedu u ulied uliedu ghaliex il-ligi kienet *very unfair.*

Illi l-intimat **Avukat Generali** esebixxa b'nota stima *ex parte* debitament mahlufa tal-Perit Paul Buhagiar (Dok PB

a fol 181) li stma il-post bhala liberu u frank fl-ammont ta' €120,000 u l-kera annwali tenut kont li l-istess inkwilin ghamel xi xoghlijiet interni jammonta ghal €3,300 fis-sena.

Valur lokatizju

Il-Qorti nnominat lill-Perit AIC Alan Saliba sabiex jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1968, u ghal kull hames snin mis-sena 1985 'il quddiem.[2]

Rapport Peritali

Ir-rapport tal-Perit Alan Saliba datat it-28 ta' April 2016, hu esebit a fol. 88 tal-process. Hu spjega li l-valur lokatizju tal-proprjeta` fi stat *unfurnished* huwa funzjoni (f'persentagg) tal-valur tal-fond bhala liberu u frank. Hu ddeskriva l-fond bhala terran tal-kejl komplessiv ta' 223mk b'bitha/gardina ta' 85mk, li jinsab sottostanti proprjeta` ta' terzi u jinkludi parapett fond ta' 3.3 metri mat-triq.

Huwa ta valur fuq is-suq tal-fond l-istat li hu bhalissa fl-ammont ta' €146,000.

Skont tabella a fol 95 tal-process ikkalkula l-valur lokatizju annwali fir-rati hemm rapportati u cioe`:

1968	€ 174
1985	€ 863
1990	€1269
1995	€1827

[2] Verbal tat-23 ta' Frar 2016

2000	€2610
2005	€4002
2010	€4220
2015	€4350
2016	€4350

Il-valur lokatizju totali ghas-snin 1985-28/4/2016 jammonta ghall **€93,217.**

In eskussjoni (fol 119) qal li l-fond hu mibni skont ir-regolamenti ta' bini u r-regolamenti sanitarji. Qal li l-valur tal post minghajr il-benefikati kien ikun inqas.

Il-Qorti ordnat perizja addizjonali[3] tal-benefikati li saru fil-fond mill-intimati Farrugia. Dan ir-rapport hu esebit a fol 127 tal-process u hareg valur emmendat a fol 133 fejn il-valur lokatizju hu inqas minn dak muri fit-tabella 4.0 fuq rapportat.

Illi ghal dak li jirrigwarda benefikati maghmula wara l-gheluq tal-koncessjoni subenfitewtika, jirrizulta mit-tabella a fol 132 li saru s-segwenti xoghlijiet u l-valuri relattivi gew stmati mill-Perit:

- Gradilja bajda fit-tieqa tas-salott (1992) - €250
- Madum tac-ceramika tal-bitha (1997) - €810
- kamra tal-banju inkluz suffett u xoghlijiet tal-ilma (2011) - €3000
- Tank tal-ilma (2015) - €300

[3] Seduta tal-5 ta' Mejju 2016

B'kollox total ta' €4,360

Dawn il-konkluzjonijiet ma gewx ikkontestati mill-partijiet u ma ntalbitx in-nomina ta' periti perizjuri.

Il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra l-eccezzjonijiet sollevati.

Tibda bl-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati Farrugia billi dawn jolqtu l-proponibilita' tal-azzjoni.

1. Non Ezawriment ta' Rimedji Ordinarji

L-intimati konjugi Farrugia qed jistiednu lil din il-Qorti biex tiddeklina li tezercita s-setghet gurisdizzjonali taghha a tenur tal-*proviso* tal-**artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni** u tal-artikolu korrispondenti **4(2) tal-Kap. 319** tal-Ligijiet ta' Malta.

Hu pacifiku li l-akkoljiment *o meno* ta' eccezzjoni ibbazata fuq dan il-*proviso* jew addirittura l-applikazzjoni *ex officio* tal-*proviso* hu fid-diskrezzjoni ta' din il-Qorti. Illi l-ghan tal-Qorti ghandu jkun li tfittex li tqieghed lill-persuna li qed issofri ksur ta' dritt fondamentali fis-sewwa b'mod effikaci u bl-inqas dewmien. Fl-ahhar mill-ahhar, il-Qrati ordinarji m'humiex huma aditi bil-gurisdizzjoni originali f'materja ta' lezjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali imma l-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali taghhom.

Illi fuq dan l-aspett il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet '**George Scerri et v. L-Awtorita` ta' Malta dwar l-**

Ambjent u l-Ippjanar' (Rik.45/2009 deċiża fl-1 ta' Frar 2011) irriteniet li:

"*Illi meta, bħal f'dan il-każ, quddiem din il-Qorti titqajjem l-eċċezzjoni li r-rikorrent ikun naqas li jinqeda' minn rimedju ordinarju qabel ma jkun għadda biex iressaq kawża "kostituzzjonali", il-kriterji li jridu jitqiesu biex Qorti tal-kompetenza "kostituzzjonali" tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha li tisma' l-każ huma dawk li f'bosta sentenzi ssemmew u tfissru b'mod eżawrjenti. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha toqgħod terġa' tfissirhom, u tillimita ruħha biex tirreferi għas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju 2005, fil-kawża* ***Tretyak v. Direttur taċĊittadinanza u Expatriate Affairs***[4]*, li kienet konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006."*

Illi meta jissemma li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, irid jintwera li dan ikun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat[5]. M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi[6]. L-eżistenza li tassew ikun (jew kien) hemm rimedju alternattiv xieraq trid tintwera mill-intimat li fuqu jaqa' l-piż tal-prova biex jikkonvinċi lil din il-Qorti biex tagħżel li ma teżerċitax is-setgħat tagħha biex tisma' l-kawża.

---

[4] Rik. Kost. Nru. 22/05JRM
[5] Ara Kost. 5.4.1991 fil-kawża fl-ismijiet Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et (Kollez. Vol: LXXV.i.106)
[6] P.A Kost. 9.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet Clifton Borg v Kummissarju tal-Pulizija (mhix pubblikata)

Minn ezami tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna ormai assodata, jirrizulta li l-Qorti trid tkun soddisfatta li l-mezzi xierqa ta' rimedju ghall-ksur allegat huma, jew kienu disponibbli favur ir-rikorrent. Il-mezz xieraq ta' rimedju irid ikun wiehed potenzjalment effettiv - cioe` wiehed li jista' jew seta' kieku gie utilizzat, adegwatament jikkompensa lill-vittma tal-ksur ghal dak il-ksur, jew li altrimenti jaghmel tajjeb ghal dak il-ksur, per ezempju, billi l-att leziv jigi dikjarat null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi b'mod li l-vittma jitqieghed fl-*istatus quo ante.* (Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Ltd v Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et** (Q.K. deciza fil-31 ta' Ottubru 2003; "**Ryan Briffa v Avukat Generali"** deciza fl-20 ta' Marzu 2014, fejn il-Qorti Kostituzzjonali gabret il-principji applikabbli fil-materja.[7])

Illi huwa fatt ukoll li, minkejja li jista' jkun minnu li l-parti rikorrenti seta' kellha għad-dispożizzjoni tagħha rimedju "ordinarju", din il-Qorti xorta waħda jibqagħlha dejjem id-diskrezzjoni li tagħżel li tibqa' tisma' l-kawża. L-eżistenza ta' "rimedju ordinarju" ma torbotx idejn din il-Qorti milli tkompli tisma' kawża kostituzzjonali mressqa quddiemha. Id-diskrezzjoni li tuża trid tkun waħda prudenti u fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja[8]. Normalment, din id-diskrezzjoni tintuża meta r-rikorrent ikun jidher li tassew għandu disponibbli għalih rimedju li, kieku użat kif imiss, jista' jagħtih il-ħarsien tal-jedd li f'kawża bħal din jgħid li qiegħed iġarrab ksur tiegħu[9].

[7] Ara wkoll **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister *nomine*** moghtija fis-7 ta' Marzu 1994
[8] P.A Kost. VDG 9.2.2000 fil-kawża fl-ismijiet Victor Bonavia vs L-Awtorita` tal-Ippjanar et (mhix pubblikata)
[9] Ara, f'dan ir-rigward Kost. 9.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet McKay vs Kummissarju tal-Pulizija et (Kollez. Vol: LXXXV.i.268); u Kost.

Ikkonsidrat li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-intimati ssenjalaw ir-rimedju ta' zgumbrament tal-inkwilin quddiem il-Bord tal-Kera, li ghandha kompetenza fit-termini tal-**artikolu 16(4)** tal-Att li Jirregola l-Kera (**Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta**) u tal-artikolu 1525(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Hawnhekk l-intimati jissottomettu li huwa l-Bord il-forum addatt biex jiddeciedi *o meno* fuq il-mertu tal-kawza billi ma hemmx ghalfejn ikollhom success garantit. Jghid li l-kompetenza tal-Bord illum twessghet biex tikkonsidra kwalunkwe haga li ghandha x'taqsam mal-kirja, inkluz wara li l-kirja stess tkun inghalqet.

Din il-Qorti ma taqbilx ma din it-tezi.

Fl-ewwel lok hija opportuna l-osservazzjoni li l-proceduri odjerni, li huma ta' natura kostituzzjonali, huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegatament subita mir-rikorrenti , precizament id-dritt kontemplat fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni ta' nullita ' tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu tikkozza mad-drittijiet fondamentali tal-bniedem - dettal li l-intimati ghazlu li jinjoraw. Inoltre qed jitolbu dikjarazzjoni li l-intimati Farrugia m'ghandhomx jedd li jibqghu jokkupaw il-fond

---

27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet Sammut vs Awtorita` tal-Ippjanar et (Kollez. Vol: LXXXVII.i.48)

b'titolu ta' kera li giet mahluqa permezz ta' provvediment (art 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li jkun gie rez nulll u bla effett. It-tezi tal-intimati tfalli minnufih b'riferenza ghal tali talba li certament tesorbita mill-kompetenza tal-Qrati ordinarji.

Illi l-intimati jishqu li r-rikorrenti jistghu jadixxu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilin. Huwa minnu li l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera twessghet wara l-emmendi tas-sena 2009 izda l-kompetenza tal-Bord hija dejjem arginata mid-disposizzjonijiet tal-Ligi ordinarja. Ghaldaqstant il-bazi legali ta' talba ghall-izgumbrament hija ristretta b'dawk il-kondizzjonijiet imposti bil-ligi ordinarja. Dawn il-kondizzjonijiet m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-*causa* guridika odjerna li mhix mibnija fuq ksur tal-obbligazzjonijiet tal-kerrej imma fuq ben oltre kif jirrizulta aktar 'il quddiem.

Difatti l-**artikolu 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi:**

9. *Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*

(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera"

Illi l**- artiklu 5(2) tal-Kap 158** jistabbilixxi li: “*Meta fit-tmiem ta’ kirja ta’ dar ta’ abitazzjoni mnehhija mill-kontroll... il-kerrej ikun cittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, d-disposizzjonijiet talOrdinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini ghandhom japplikaw ukoll...”;*

Imbaghad l**-artikolu 5 (3)(b) tal-Kap 158** jiddisponi testwalment:

"(b)Sid il-kera jista’ biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista’ biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b’rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort’oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort’oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu."

Illi b'konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett <u>ostakolu</u> legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom *stante* li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord ,wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li

jizgumbra inwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tallum.

Illi huwa ovvju li t-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:

"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction." (**Apap Bologna v. Malta,** ECHR 46931/12 deciza 30 ta` Awwissu 2016).

Illi r-rikorrent jaccenna ghal diversi sentenzi bhal dik odjerna fejn il-qrati kostituzzjonali indirizzaw talbiet bhal dawk in ezami, *stante* li ma jezisti l-ebda rimedju u ma saru l-ebda emendi fil-ligi li jaghtu rimedju ordinarju f'kazijiet simili ad ez. "**Dr Cedric Mifsud vs Avukat Generali**" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2015, "**Maria Ludgarda Borg *et* vs Rosario Mifsud *et***" deciza mill-Qorti Kostituzjonali fid-29 ta' April 2016 u **"Frances Montanaro *et* vs Avukat Generali *et***" deciza minn din l-

Onorabbli Qorti diversament presjeduta fil-11 ta' Mejju 2017;

Minn dak premess din il-Qorti tikkonsidra li l-intimati naqsu li juru triq alternattiva, effikaci u reali li setghu isegwu r-rikorrenti. Ir-rimedju li qed jintalab illum huwa wiehed kostituzzjonali u konvenzjonali, li jimxi fuq binarju separat mir-rabta tal-obbligazzjonijiet civili, liema obbligazzjonijiet kif jishqu l-istess rikorrenti, huma mibnija fuq disposizzjonijiet legali li ghandhom jigu dikjarati bla effett.

Fid-dawl tal-premess, din l-eccezzjoni qed tigi michuda u l-Qorti qed tafferma l-gurisdizzjoni taghha kif mitluba mis-socjeta' applikanti u tichad din l-eccezzjoni bhala infondata fil-fatt u fid-dritt.

Intempestivita'

Illi din it-tieni eccezzjoni hija marbuta mal-ewwel eccezzjoni. Gjaladarba din il-Qorti skartat l-ewwel eccezzjoni, tabilfors ser tghaddi biex tichad din it-tieni eccezzjoni. Ma hemm l-ebda intempestivita' in kwantu li r-rikorrenti m'ghandhomx triq ohra ordinarja biex jfittxu rimedju effikaci ghall-ksur tal-jeddijiet taghhom.

Illi l-intimati irrilevaw lil huma disposti jilhqu ftehim bonarju. Mill-provi jirrizulta ghamlu offerta ta' hlas ta' kera fl-ammont ta' €1000 fis-sena fil-2015 u anke ghaddew biex jiddepozitaw tali somma taht l-awtorita` tal-Qorti. Din is-somma kienet teccedi l-ahhar rata pagabbli (€720.50 fis-sena). Madanakollu din l-offerta ma kienetx giet accettata

mis-sidien. Inoltre, waqt il-pendenza ta' dawn il-proceduri, l-intimati Farrugia offrew li jhallsu r-rata li kien stabbilixxa l-Perit Saliba fir-rapport addizzjonali tieghu ta' €3,567 fis-sena u sahansitra ddepozitaw nofs l-ammont ghall-perjodu ta' sitt xhur b'cedola, li, izda, ukoll ma gietx accettata. L-intimat Alfred Farrugia stqarr li kien lest li jintrabat li l-kirja titgawda biss minnu u minn martu *vita durante* ad eskluzjoni tal-jeddijiet li jistghu jkollhom uliedhom li jkomplu fil-kirja.

L-attur Sergio Falzon da parti tieghu, kkonferma li l-kera ta' €3,567 qatt ma giet offruta lilu qabel ma fetah din il-kawza. Madanakollu xorta qies li dan l-ammont kien inferjuri ghall-ammont li kien joffrilu s-suq. Fis-sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti irrilevaw li minkejja l-offerta ta’ €3,500, dan l-ammont xorta wahda huwa inferjuri ghal dak li stma l-perit tekniku u cioe` €4,350 meta nbdiet il-kawza odjerna. Issottomettew li meta nbdew il-proceduri l-kera ta’ €1,000 kienet tekwivali ghal ftit aktar minn kwint (1/5) (precizament 22.99%) tal-valur lokatizju annwali ghas-sena meta nfethet il-kawza fl-2016 u dan skont kif stmat mill-perit tekniku.

Illi kwalsiasi tentattiv sabiex il-partijiet jittransigu l-pendenzi taghhom huwa lodevoli. Madanakollu, proposti ghal ftehim lil jsiru fl-ambitu ta' proceduri kontenzjuzi jsiru bla pregudizzju.

Izda hemm konsiderazzjoni ohra ferm aktar fondamentali fil-kaz odjern. Ir-rikorrenti qed ifittxu t-tgawdija shiha tal-proprjeta` taghhom, u tal-jeddijiet proprjetarji taghhom. Fil-kuntest attwali, fejn tali jeddijiet ghadhom marbuta u limitati

mill-parametri tal-Kap 158, is-sid u l-inkwilin ma jistghu qatt ikunu f'*equal negotiating position.* Din il-Qorti hi tal-fehma li s-sidien gew ipprivati mhux biss mit-tgawdija shiha tal-proprjeta` taghhom bil-ligi tal-1979 imma sahansitra mil-liberta' kontrattwali taghhom li jiddisponu mill-proprjeta` taghhom kif jixtiequ huma.

Illi kif gie sottomess mir-rikorrenti, anki jekk tittiehed in konsiderazzjoni l-offerta tal-intimat Farrugia bhala rimedju ordinarju alternattiv, xorta ma jistax jitqies li hu rimedju obbjettiv u effettiv galadarba xorta wahda jonqos milli jindirizza l-ksur li minnu qeghdin jilmentaw l-esponenti u cioe' li beda jsehh mill-1985.

Ghalhekk din l-eccezzjoni ma tregix u qed tigi michuda.

It-Tielet Eccezzjoni tal-Intimati Farrugia - Ir-rikorrenti accettaw il-kera sas-sena 2015.

"Ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw minn kwalunkwe lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom sal-ahhar ta' Lulju 2015 stante li huma accettaw il-kera li hallsu l-intimati Farrugia."

Ikkonsidrat li l-Kap 158 jimponi *forced landlord-tenant relationship* fuq is-sidien tal-proprjetajiet milquta, inkluzi r-rikorrenti odjerni. Is-sidien m'ghandhomx ghazla taht il-Kap 158 biex jitterminaw il-kirja minhabba li t-terminu pattwit ghalaq.

L-obbligu tal-inkwilin hu li jhallas il-kera u s-sid m'ghandux ghazla hlief jaccetta l-posizzjoni legali ordinarja imposta fuqu. Madanakollu is-suggeriment li b'tali accettazzjoni s-sid jitqies li rrinunzja ghal dak li hu dritt sagrosant tieghu sancit mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni huwa ghal kollox infondat u m'ghandux iregi.

Illi hekk kienet il-posizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **"Maria Ludgarda sive Mary Borg *et vs* Rosario Mifsud *et*"** deciza fid-29 ta' April 2016 fejn irriteniet li l-fatt li l-atturi kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti *stante* li dik l-accettazzjoni saret fid-dawl tal-ligi u kawza tal-istess ligi li kienet dahlet fis-sehh wara l-iffirmar tal-kuntratt. Ghalhekk fic-cirkostanzi ftit li xejn jista' jinghad li l-accettazzjoni kienet munita b'element tal-volontarjeta` meta s-sidien sabu ruhhom f'relazzjoni lokatizja forzata imposta fuqhom mil-ligi. Inoltre, kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci. Kif osservat il-Qorti Ewropea fil-kaz "**Attard and Zammit Cassar *vs* Malta"** deciza fit-30 ta' Lulju 2015:-

"Waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."

Fil-kaz in kwistjoni la l-awtrici fid-dritt tar-rikorrenti u lanqas l-istess rikorrenti ma kellhom ghazla meta tal-ewwel giet sfurzata li, fit-terminazzjoni tal-enfitewsi, taccetta lokazzjoni

imposta fuqha bir-restrizzjonijiet legali li din iggib maghha, u lanqas ir-rikorrenti ma kellhom ghazla dwar il-kontroll fuq l-ammont tal-kera percepita u fuq iz-zmien jew il-kondizzjonijiet ghar-ripreza da parti taghhom tal-istess fond.

Fid-dawl ta' dan premess it-tielet eccezzjoni wkoll ma tregix u qed tigi michuda.

Nuqqas ta' Kompetenza *Ratione Materiae*

Illi l-intimati Farrugia eccipew in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae stante* l-promulgazzjoni tal-artiolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-**artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** jghid hekk:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, "*il-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi <u>kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri</u> ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali.*

Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur, kif intavolat u t-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997.)

Illi jirrizulta palesi mir-rikors promotur li t-talbiet odjerni huma diretti lejn dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt fondamentali tat-tgawdija tal-proprjeta` u ghar-rimedji kosituzzjonali u konvenzjonali, inkluz dikjarazzjoni ta' nullita' ta' disposizzjoni ta' ligi. Tali talbiet jezorbitaw mill-kompetenza tal-Qrati ordinarji u huma vestiti f'din il-Qorti fil-kompetenza originali taghha. Minkejja li l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera twessghet b'effett tal-emmendi introdotti fl-artikolu 16(4) tal-Kap 69 kif ukoll tal-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili permezz tal-**Att X tal-2009,** l-kompetenza tal-Bord tibqa' dejjem wahda ordinarja.

Ghaldaqstant din il-Qorti terga' tafferma l-kompetenza taghha biex tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna u kwindi din l-eccezzjoni hija michuda.

Eccezzjonijiet Sollevati mill-Avukat Generali

Prova ta' Titlu

Illi din l-eccezzjoni giet sorvolata *stante* li matul il-gbir tal-provi r-rikorrenti prezentaw ghadd ta’ dokumenti fosthom il-kuntratt t’akkwist minn missier ir-rikorrenti tal-fond mertu tal-kawza odjerna u r-ricerki testamentarji kif ukoll id-denunzja tal-wirt tal-genituri tar-rikorrent. Il-genituri tar-rikorrenti mietu intestati u r-rikorrenti odjerni huma l-unici werrieta taghhom. Il-Qorti hija ghalhekk sodisfatta li rnexxielhom jippruvaw it-titlu taghhom. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni giet sorvolata.

Applikabilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni (Eccezzjoni 2.5 tal-Avukat Generali).

L-Avukat Generali eccepixxa li l-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta` jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

L-artikolu kostituzzjonali fuq citat jiddisponi li :-

"Ebda proprjeta` ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b’mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub, b’mod obligatorju hlief meta jkun hemm dispozizzjoni tal-ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta’ pussess jew akkwist: "

(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq,

-omissis-."

Mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista' jkun kull "*interess"* jew *"dritt"* fi proprjeta` "*ta' kull xorta"* mobbli u immobbli. Meta l-"kontroll ta' uzu ta' proprjeta`" jolqot interess mhux bilfors li jrid ikun *in re*.

Il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kaz **Vincent Curmi v Avukat Generali et.** - deciz fl-24 ta' Gunju 2016 irribadiet:-

"47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat." (Ara wkoll **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Kost 24/06/2016 u **Rose Borg vs Avukat Generali**, 11/07/2016 - ghalkemm f'din ta' l-ahhar il-pronunzjament tal-Qorti saret *obiter* fil-mankanza ta' appell fuq dak il-punt;

u l-aktar recentement - **Anthony Aquilina v Avukat Generali et –** PA (Kost) MCH - dec. fid-9 ta' Ottubru 2017).

Illi kif irriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali** fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et.** datata l-31 ta'Ottubru, 2014:

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-jusproprjeta` shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn 'is-sid originali gie zvestit u mnezza` minn kull dritt li ghandu fuq dik il- proprjeta`', izda jrid ukoll illi 'ebda interess ..... jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun' ma ittiehed minghajr kumpens xieraq.",

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hi tal-fehma li l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa applikabbli ghall-kaz odjern u konsegwentement tichad l-eccezzjoni sollevata fuq dan il-punt.

FIL-MERTU

Il-Qorti ser tittratta flimkien l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha fuq il-mertu.

Jeddijiet Sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Principji Generali

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija gja citata *supra.*

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*

Izda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni".

Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** L-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li :

"*1. Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular*

instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, ***James and Others v. the United Kingdom****, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden****, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also* ***Broniowski v. Poland [GC****], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* **Hutten-Czapska v Poland).** [10]

Tlieta huma r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat tkun wahda permissibli *ai termini* tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u cioe`:

(a) Il-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali;
(b) L-iskop tal-mizura jkun wiehed ghal ghan legittimu; u
(c) Il-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien;

Illi ma hemmx dubju li l-ewwel u t-tieni kweziti huma soddisfatti. Minn ezami tal-fattispecie tal-kaz, huwa it-tielet kwezit li ma jirrizultax soddisfatt u iwassal ghas-sejbien tal-ksur allegat.

[10] App. No. 35015/97 - 19th June 2006.

Ikkonsidrat li dwar l-interess socjali, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet, fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) li :

"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the ***Handyside judgment*** *of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in*

so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.”

Jidher ghalhekk li l-margini ta’ apprezzament tal-Istat huma wiesa' hafna.

Madankollu, wiesgha kemm hi wiesgha l-margini ta’ apprezzament li ghandu l-Istat (fuq il-livell internazzjonali meta *si tratta* ta’ sentenza tal-Qorti ta’ Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku)," *meta si tratta ta’ allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta’ vjolazzjoni ta’ xi dritt fondamentali, hija dejjem il-Qorti – u f’kawzi bhal dik de quo, hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali – li trid finalment tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop prima facie legittimu aktar ‘l fuq imsemmi izda jekk, fil-kaz konkret, intlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrent. Fi kliem iehor, irid jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta’ ligi li hija maghmula prima facie “skont l-interess generali” tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif jinghad f’kaz deciz mill-Qorti ta’ Strasbourg aktar kmieni s-sena li ghaddiet --* ***Hutten-Czapska v. Poland*** [11] ***- fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-kaz partikolari (jigifieri l-fattispeci partikolari tal-kaz)irid jigi ezaminat ghall-fini ta’ tali determinazzjoni. "*** (Enfasi ta' din il-Qorti.)

Dik il-Qorti kompliet hekk f’paragrafu 105:

---

[11] Fuq citat

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights… In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (sottolinear ta' din il-Qorti). (**Philip Amato Gauci et vs Avukat Generali et** - Q.K. 26 ta' Mejju 2006). (Ara wkoll **Residual Limited (C24807) vs Kummissarju ta' l-Artijiet** - Q.K. 19 ta' Ottubru 2011).

Aktar recentement fil-kaz **Zammit and Attard Cassar vs Malta**[12] il-Qorti Ewropea regghet affermat il-principji enunzjati fi skorta ta' sentenzi precedenti dwar kontroll ta' kiri ta' djar u irriteniet hekk:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see

[12] App.No.1046/12) -EctHR - 30 ta' Lulju 2015.

James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57)."

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)."

Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi l-ilment tar-rikorrenti jikkoncerna l-**Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta)** kif emmendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 u, senjatament, id-disposizzjoni tal-**artikolu 12(2)** li permezz tal-istess, persuna li qed jokkupa fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja jista' jikkonverti t-titlu tieghu f'wiehed ta' kiri mat-terminazzjoni tal-perjodu tal-enfitewsi purke' qed

jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u huwa cittadin Malti.

Testwalment:

12. *(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.*

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett ....."

Il-kaz odjern jaqa' fost dawk ikkontemplati bl-artikolu 12(2)(a) u l-kondizzjonijiet dwar kera applikabbli u ragunijiet ta' ripresa pussess huma stabbiliti bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2).

Permezz ta' din l-Ordinanza, kif hekk emendata, sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici (u subenfitewtici) temporanji li gew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Gunju 1979 u diversi huma

s-sentenzi tal-oghla istituzzjoni kostituzzjonali ta' dan il-pajjiz, u anke tal-Qorti Ewropea, li kkonsidrat tali bhala ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga’ mertu 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;
iv. **Rose Borg v Avukat Generali et -** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2016 kif ikkonfermata fis-sustanza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016.

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

IL-KWISTJONI ODJERNA

Hu assodat kemm fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna, kif ukoll fis-sentenzi ta' Strasbourg, li l-artikolu 12(2) Kap 158

tal-Ligijiet ta' Malta imsemmija huwa leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li giet dikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet. (Ara **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**[13]).

Illi fis-sentenza appena citata fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta (470456/06),** gie ritenut mill-ECtHR hekk**:-**

"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".

[13] Q.K. (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et**,[14] il-Qorti Kostituzzjonali irribadiet:

"*[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".*

Illi fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe v Avukat Generali et[15],** il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irrikonoxxiet ukoll li:-

"Għalkemm il-qorti (fil-kaz fuq citat ta' Amato Gauci) rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn marġni ta' apprezzament wiesgħa fir-rigward ta' kontroll ta' kera, 'nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit".

Dik il-Qorti irribadiet hekk:

"Ġaladarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

[14] (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.
[15] Q.K.(33/2010/1) 25 ta' Ottubru 2013.

"i. għall-hlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjeta` tagħhom;

"ii. għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;

"iii. għall-mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, cioè bażat biss fuq l-indiċi ta' inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħedjikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;

"iv. għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

"v. għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejgu. Għaddew diġa iktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

"vi. għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bzonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni:

il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, ***u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum***

mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."(enfasi ta' din il-Qorti)."

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat din is-sentenza f'dawn it-termini :

"12. L-ewwel qorti għarfet illi 'l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita'. L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. 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-'realta ekonomika'. Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti."

Principji applikati ghall-fattispecie partikolari ta' dan il-kaz

Illi fil-kaz odjern l-koncessjoni subenfitewtika kellha tispicca fis-sena 1985. Bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap

158, din il-kirja ghadha vigenti sallum u l-kera imhallsa hija regolata bl-istess ligi minflok mill-forzi tas-suq hieles u tal-liberta' kontrattwali.

Din il-Qorti hija konvinta li l-isfond ekonomiku socjali li seta' ispira l-Istat Malti fis-sena 1979 m'ghadux daqshekk impellenti u s-sitwazzjoni zgur inbidlet mat-trapass taz-zminijiet kif anke rikonoxxut mill-Istat Malti permezz ta' tibdiliet li ddahhlu fil-Ligi.

Infatti l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda[16] li tipprovdi:

*"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li **jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data**".*[17] Madanakollu din id-disposizzjoni ma tapplikax ghat-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-*directus dominus* meta tintemm konċessjoni ta' enfitewsi temporanja li tintemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma għandux jitqis bħala kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data.[18]

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

Dwar dan il-punt il-Qorti Ewropea stess f'sentenza li **nghatat fil-kaz Saliba et vs Malta** fit-22 ta' Novembru 2011 kkummentat dwar ".... *the rise in the standard of living*

[16] Act XXXI.1995.4
[17] Art.16(3) Kap 158.
[18] Art 16(2)(b) Kap 158.

in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era....". Qalet ukoll "....it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see Amato Gauci, cited above, 60)." Dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata.

Izda minkejja din il-liberalizzazzjoni, il-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-opera restrittiva tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta` taghhom fis-sena 1995 u dan minghajr l-icken referenza ghal xi *means test* fuq l-inkwilini li seta' b'xi mod jiggustifika tali distinzjoni. L-intimat Avukat Generali ma gab l-ebda prova biex jiggustifika ghaliex din id-distinzjoni baqghet treggi anke fil-konfront ta' dawk l-inkwilini li jokkupaw b'rilokazzjoni wara skadenza tal-perjodu originali jew rilokatizju ta' hmistax-il sena sussegwentement ghall-1 ta' Gunju 1995.

In effetti il-ligi tal-1979 kienet fiha innifisha holqot "eccezzjoni ghall-eccezzjoni" ghaliex qabel l-introduzzjoni tal-emendi tal-Att XXIII ta' dik is-sena, d-djar kienu regolati jew bil-ligi tal-kontroll tal-kera, jew altrimenti kienu dekontrollati u setghu jinghataw b'cens sabiex jevitaw ir-rekwizizzjoni. Madanakollu b'emendi tal-1995, din l-eccezzjoni xorta baqghet ma gietx sanata.

Illi inoltre l-ligi regghet giet riveduta **bl-Att X tal-2010 u fl-Artikolu 39(4A)** li 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 regolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili****".*

Skont ***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 skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-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.

Izda kif gie osservat fil-kaz fuq citat **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Generali:**

"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."

Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien, akbar kien il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqis li meta gie koncess is-subcens originarjament fis-sena 1968 u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, l-aspettattiva tas-sub-direttarji certament ma kenitx wahda ta' zbilanc eccessiv kif evidentement avvera tul is-snin. Hawnhekk kif gie osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz appena citat ta' **Zammit and others**, "*at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come..."* (para 50). Mill-provi jirrizulta, anzi, li omm ir-rikorrenti riedet assolutament tassigura li uliedha jgawdu l-proprjeta` tant li kkoncediet il-fond b'enfitewsi u mhux b'kera.

Illi r-rata ta' subcens pattwit fis-sena 1968 kien ta' tmenin lira (Lm80) ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35). Mal-gheluq tal-enfitewsi temporanja fl-1985, l-intimati konjugi Farrugia baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera b'dan li l-kera kienet ta' mija u sittin lira (Lm160) ekwivalenti ghal tliet mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70) u imbaghad hmistax (15) -il sena wara u cioe` fl-2000, il-kera li bdiet tithallas kienet ta' tliet mija u ghoxrin lira (Lm320) ekwivalenti ghal seba' mija u hamsa u erbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40).

Illi paragun mal-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-Perit Tekniku skont it-Tabella 4.0 iwassal *ictu ovuli* ghall-konkluzjoni li r-rata ta' kera stabbilita b'applikazzjoni tal-

qafas legali vigenti hija ferm inferjuri ghal valur fuq is-suq tal-fond u d-distakk jizdied mat-trapass taz-zmien.

Difatti jekk wiehed iqabbel il-kera imhallsa mal-valuri moghtija kemm tal-fond bhala liberu u vakanti, kif ukoll mal-valur minghajr il-benefikati maghmula jirrizulta dejjem li l-kera imhallsa hija inferjuri ghall-valur lokatizju stmat.

SENA	**RATA TA' KERA IMHALLSA**	**VALUR LOKATIZJU (Tabella 4.0)**	**VALUR LOKATIZJU RIVEDUT (Tabella a fol 133)**
1985	€372.70	€ 863	€733
2000	€745.40	€2610	€2190
2015	Art.1531C	€4350	€3567

Illi huwa minnu li l-intimati ghamlu xi benefikati fil-fond. Izda bosta minn dawn il-benefikati saru waqt il-perjodu tal-koncessjoni subenfitewtika fejn allura, l-intimati kellhom l-obbligu li jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni. Skont il-kuntratt enfitewtiku "*kull xorta ta' miljorament u/jew benefikati .. mat-terminazzjoni ta' din il-koncessjoni ghandhom jibqghu a vantagg ta' Concetta Falzon proprio et nomine, li taccetta u dan minghajr kumpens"* (Art.3 tas-subkoncessjoni originali maghmula favur Charles Degiorgio - l-awtur fit-titlu tal-intimati).

Illi inoltre skont **l-artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili** mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond jirriverti lura għand is-sid bil-benefikati mingħajr il-jedd li l-enfitewta jitlob xi ħlas għall-benefikati. Kieku fil-kors tal-enfitewsi temporanja ma

daħalx fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, fit-tmiem l-enfitewsi s-sidien kien ikollhom xorta d-dritt li jieħdu lura l-fond bil-benefikati li jkunu saru mill-enfitewta. Isegwi li m'hemmx bażi ghall-argument li tali miljoramenti ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni ghall-fini tat-tnaqqis tal-valur lokatizju reali tal-fond u ghat-telf konsegwenzjali u sproporzjonat subit mir-rikorrenti.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-benefikati li saru waqt il-perjodu ta' rilokazzjoni, dawn jammontaw ghal circa total ta' €4,360 fuq firxa ta' 20 sena u waqt li l-fond kien ghall-uzu esklussiv tal-intimati Farrugia u tal-familja taghhom. Minn ezami tat-tabella a fol 133 jirrizulta li l-valur tal-fond ma tantx zdied minhabba l-miljoramenti effettwati billi ghal bosta snin lanqas saru miloramenti.

Illi *in ogni caso*, kif huwa illum assodat fil-gurisprudenza nostrana, kif ukoll mill-gurisprudenza tal-Qorti ta' Strasbourg, li l-kirja baxxa mhuwiex l-uniku fattur li ghandha tikkonsidra l-Qorti, izda wkoll u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien. Dawn iwasslu lill-Qrati sabiex isibu li l-piz socjali u finanzjarju qieghed jingarr b'mod predominanti, jekk mhux unikament mis-sidien. Dan ma ghandux ikun, ghaliex is-sidien m'ghandhomx jerfghu wahedhom il-piz li tigi provduta akkomodazzjoni socjali, liema obbligu jispetta lill-istat.

Hija opportuna l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza numru **Carmelo Grech et v. Awtorita` tad-Djar** deciza fid-29 ta' Jannar 2016:

"*Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f' suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproportzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu……..Meta tqis ukoll id-disposizzjuonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art4(1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b' rikors lil dak il-bord kienet wahda remota."* [para.41]

Illi ghalhekk il-fatt li l-inkwilin "offra" li jhallas il-kera kif stabbilita mill-Perit fl-istima addizzjonali tieghu, ghalkemm iservi biex itaffi d-diskrepanza bejn il-valur fuq is-suq u dak legali, xorta ma jindirizzax il-pern tal-kawza odjerna li tirrigwarda l-fatturi kollha fl-assjem taghhom subiti mis-sidien b'effett proprju tal-ligi. Hija l-ligi li tikser id-drittijiet u l-libertajiet fondamentali tar-rikorrenti u kwindi r-rimedju irid ikun li tali disposizzjoni tal-ligi ma jinghatax effett kif ser jirrizulta aktar 'il quddiem. Dan ifisser li ghandu jinhall il-vinkolu kreat minn disposizzjoni anti kostituzzjonali u anti konvenzjonali u kwindi l-inkwilin ma jibqalux *locus standi* biex jiddetta kondizzjonijiet. Kif osservaw ir-rikorrenti, Alfred Farrugia stess fix-xhieda tieghu qal li lest li joffri l-ammont stmat mill-Perit Saliba imma ppreciza wkoll "*pero` ma rridx imbaghad surprises li jerga' jirdoppja kull sitt xhur."*

Illi ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu sollevati mill-intimati billi tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** kif ukoll taht l**-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Rimedju

Illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti huwa dak li jigi dikjarat li l-intimati Farrugia m'ghandhomx il-jedd li jibqghu jokkupaw il-fond mertu tal-kawza; kif ukoll sabiex din il-Qorti tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni minn Lulju 1985 sakemm il-pussess tal-fond jerga' jinghata lill-esponenti; u tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu kumpens lill-esponenti oltre l-imghax.

Illi fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex sodisfacenti *in vista* tal-fatt li skont ir-rapport peritali, l-esponenti ghamlu telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikomplu jaghmlu telf bl-applikazzjoni tal-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex idonea sabiex terga' issir reintegrazzjoni tal-proporzjonalita` u tpoggi lir-rikorrenti fl-*istatus quo ante*;

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

Galadarba 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, u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dak il-provvediment hu **bla effett**.

L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jghid car li "*jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****.*"

Similment l**-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi:

"Fejn ikun hemm 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****"*.

Ghal dak li jirrigwarda kumpens bhala rimedju ghad-danni non-pekunjarji ghas-sejbien ta' lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-applikazzjoni f'dan il-kaz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ghandhom jedd ghalih meta tqis li ilhom mis-sena 1985 (izjed minn tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-fond taghom, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop legittimu sfuma mat-trapass taz-zmien. Tali jedd ghandu jigi kkalkulat mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika, cioe`, mis-sena 1985.

Skont il-prospett tal-perit Tekniku il-rendita' mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €93,217 ghas-snin 1985 sa 2016. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-€16,765.50 (Tabella 4.0) (17%) Madanakollu hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx

necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. (Ara ad ez. ECtHR Każ **Ghigo vs. Malta** 17 ta' Lulju 2008, #18; Każ **Edwards vs. Malta,** 17 ta' Lulju 2008; #21; u l-QK fil-kaz **Borg vs Mifsud** sucitata) Specjalment meta bhal fil-kaz odjern, il-proprjeta` ma ittiehditx mill-Istat imma ghandha eventwalment tigi liberata favur is-sid minhabba r-rimedju li ser taghti din il-Qorti apparti l-kumpens.

Il-Qorti Kostituzzjonali **f'Borg vs Mifsud** citat *supra*, wara li qieset li:

"l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "… tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

Ikkonsidrat li

"Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni."

Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll kkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b'dak il-gudizzju, li

permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1997 biex jibqghu jokkupaw il-fond *de quo*. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien[19].

Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-Qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000) tenut kont il-valur tal-proprjeta` bhala liberu u vakanti (€145,000) u li l-izbilanc bejn il-kera imhallsa u l-valur lokatizju qed ikompli jizdied kull ma jghaddi z-zmien anke bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2010. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Intimat Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) sad data tal-pagament effettiv.

Huwa evidenti li dan l-ammont m'ghandux jithallas mill-intimati Farrugia li wara kollox qeghdin jokkupaw il-fond bis-sahha ta’ ligi maghmula mill-Kamra tar-Rapprezentanti u ghalhekk qed tilqa' l-eccezzjoni taghhom f'dan is-sens.

---

[19] Dwar id-dewmien vide *contra* s-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz fl-ismijiet “**Apap Bologna *vs* Malta”** deciza r fit-30 ta’ Novembru 2016 fejn irrimarkat:-

"46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations."

Rimedji ulterjuri

Din il-Qorti hija tal-fehma wkoll li ghal dak li ghandu x'jaqsam mar-rimedju mitlub mir-rikorrenti ghall-gejjieni, galadarba sabet ksur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni ma tistax tħalli illi bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati jkomplu igawdu mill-jeddijiet ta' inkwilinat *stante* li jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni.[20]

Inoltre jekk il-Qorti tordna biss il-hlas ta' kumpens u thalli li l-ligi jkompli jkollha effett, il-qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli tul iz-zmien l-istat ta' anti-kostituzzjonalita`, bil-htiega li r-rikorrenti jifthu kawza kostituzzjonali perjodikament biex jiehdu l-kumpens ghall-ksur li ser ikomplu jgarbu. F'dan il-kuntest, din il-qorti ghalhekk taqbel ma' dak ritenut mill-Qrati taghna meta jinghad minnhom illi "*m'huwiex id-dmir tal-qorti biex tghid kif ghandu jsehh bilanc bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-ohra".* Dak id-dmir huwa tal-legislatur. Id-dmir tal-qorti huwa li tara li ligi li ma tharisx dak il-bilanc tkun bla effett. (Ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Jannar, 2014, fil-kawza fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et**).

Ghalkemm mhux kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-intimati Farrugia, il-posizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 hija, li jekk din il-ligi tinkiser, kif effettivament irrizulta f'din is-sentenza, li nkiser il-jedd tar-

[20] Ara **Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri**, Kost. 31 ta' Jannar 2014.

rikorrenti li tgawdi hwejjigha, ir-rimedju mahsub taht il-**Kap. 319** huwa dak provdut permezz tal-artikolu 3 (2) tal-istess ligi, jigifieri li din il-qorti tiddikjara li dik il-ligi, "*safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."* Similment jipprovdi l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni.

Ghaldaqstant ser tordna li l-intimati Farrugia ma jistghux jibqghu jinvokaw l-Artikolu 12 tal-Kap. 58 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikomplu jghixu fil-fond oggett tal-kawza.

Illi ghal dawn il-motivi kollha din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti billi huma gustifikati, filwaqt li tichad l-eccezzjoniiet kollha tal-intimati *stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, salv il-hames eccezzjoni tal-intimati Farrugia limitatament biss billi taqbel li m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-kumpens likwidat b'din is-sentenza.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Generali u mill-intimati konjugi Farrugia ghajr li tilqa' l-hames eccezzjoni taghhom limitatament billi m'ghandhomx jigu addebitati bil-hlas tal-kumpens likwidat, tiddisponi mit-talbiet skont dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li d-dispozizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru u jivvjolaw

id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u senjatament tal-fond "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura, u dan bi ksur **tal-Art. 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta**, u tal-**Artikolu wiehed (1) tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali,** (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u konsegwentement tiddikjara tali dispozizzjoni tal-ligi bla effett;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimati Alfred u Josephine konjugi Farrugia m'ghandhomx il-jedd li jibqghu jokkupaw il-fond "Marserg" fi Triq San Tumas fil-Fgura b'titolu ta' kirja li giet mahluqa permezz ta' provvediment rez bla effett;

3. Tilqa' t-tielet talba u tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni fl-ammont ta' hmistax-il elf ewro (€15,000);

4. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat Generali biex ihallas lir-rikorrenti il-kumpens hekk likwidat flimkien mal-imghax bir-rata ta' hamsa fil-mija (5%) b'effett millum sad-data tal-pagament effettiv;

5. Tiddisponi mill-hames talba billi tiddikjara li l-konvenuti Alfred u Josephine konjugi Farrugia ma jistghux jinqdew bl-artikou 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta biex ikomplu joqghodu fil-fond mertu tal-kawza.

Il-qorti tordna wkoll lir-reġistratur sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibgħat kopja ta' din is-

sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tar-Deputati kif igħid u jrid l-art. 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili

L-ispejjez jigu sopportati mill-Avukat Generali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Jannar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Jannar 2018