QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM L-28 TA' MEJJU 2019

Kawza Numru:

Rik. Kost. Nru.: 4/2017 RGM

Alessandra armla minn Noel Radmilli
(K.I. 468648M)

vs.

Avukat Generali

u

Marion armla minn Lino Pace Bonello
(K.I. 650438M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors guramentat t'Alessandra Radmilli** pprezentat fit-26 ta' Jannar, 2017 li permezz tieghu ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Lily, 47 Triq Wilga, Paceville, San Giljan li hija akkwistat minghand il-mejjet missierha l-Avukat Dottor Antonio Pace b'kuntratt ta' divizjoni u donazzjoni tat-30ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala **dokument A.**

2. Illi b'kuntratt tat-23ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona hawn anness u mmarkat bhala **dokument B**, il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal 21 sena l-fond "Lily", 47 Triq Wilga, Paceville, San Giljan lil Anton Felice versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena.

3. Illi b'kuntratt tas-26ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis hawn anness u mmarkat bhala **dokument C** l-imsemmi Anton Felice ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-koncessjoni emfitewtika temporanja lil Lino Pace Bonello.

4. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-22ta' April 1984.

5. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-22ta' April 1984 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenuta Marion Pace Bonello u zewgha Lino Pace Bonello kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-attrici li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u /jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

6. Illi ghalhekk fit-23ta' April 1984 ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas lil Avukat Dottor Antonio Pace bir-rata ta' Lm60 fis-sena zdied ghal Lm120 fis-sena u baqa' hekk jithallas sat-22ta' April 1999 wara liema perjodu l-intimata Marion Pace Bonello bdiet thallas il-kera bir-rata ta' Lm158 fis-sena ossija €368.04c fis-sena u dan sat-22ta' April 2013. Mit-23ta' April 2013 sat-22ta' April 2016 l-intimata bdiet thallas il-kera bir-rata ta' €391.80c fis-sena u mit-23ta'April 2016 hija bdiet thallas bir-rata ta' €411.40c a tenur tal-Att X tat-2009.

7. Illi l-attriċi tippretendi illi hija qegħda tigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi .

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

9. Inoltre, giet imposta fuq l-attriċi ir-relazzjoni gdida mal-inkwilin intimate Pace Bonello ghal perijodu indefinit stante illi dan kellu jiġi mġedded minn ħmistax-il sena għal ħmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex tieħu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandha bzonn il-fond ghal uzu personali taghha. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

10. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**dokument D** hawn anness u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

11. Illi l-unika mod biex isalvaw il-proprjeta' taghhom li ma kenitx dekontrollabbli stante li kienet akkwistata qabel ma dahal in vigore il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mid-dispozizzjonijiet tal-"fair rent" u biex jircievu kumpens gust u ekwu u

mhux soggetti ghal-ligijiet tal-kera ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordinanza XVI tal-1944 huma kellhom per forza jikkoncedu din il-proprjeta' b'emfitewsi temporanja biex b'hekk jassiguraw li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-proprejta' tirritorna lura ghandhom.

12. Illi l-Ordinanza XVI tal-1944 kienet tistipula li huma ma setghux jitolbu kera aktar minn dak li wiehed seta' jircievi fil-31ta' Marzu 1939.

13. Illi din fiha nnfisha jirrizulta illi ma kenitx ghazla ghall-antekawza tal-attrici ghax b'hekk huwa ma kienx ikun jircievi l-kumpens xieraq skond il-ligi u biex jassigura dan, kellu jidhol f'koncessjoni emfitewtika temporanja.

14. Illi hadd ma pprospetta illi wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja kienu ser jidhlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghha.

15. Illi r-rikorrenti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **"Zammit & Attard Cassar vs MALTA " deciza fit-30ta' Lulju 2015** kif ukoll ghas-sentenza deciza mill-**Qorti Kostituzzjonali tal-11ta' Lulju 2016 fl-ismijiet "Rose Borg vs Avukat Generali et" u "Maria Stella Azzopardi Vella et vs Henry Azzopardi et" deciza fit-30ta' Settembru 2016.**

16. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimati Pace Bonello kienu jkunu effettivament zgumbrati mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja.

17. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrent u l-ante kawża tagħha, ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu emfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien 'multo magis' meta l-kera stabbilita hija rrizorja.

18. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante kawża tagħha ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu tal-emfitewsi mit-23ta' April 1984.

19. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien sia fl-1984, kif ukoll ħmistax-il sena wara ossia fl-1999 kif ukoll fis-sena 2014, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilha bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

20. Illi in oltre' r-rikorrenti kellha bżonn dan il-fond ghal uzu taghha u minhabba l-impossibilita' tagħha biex tieħu lura l-pussess tal-fond ossia li terġa tieħu lura l-fond proprjeta' tagħha minħabba l-bżonnijiet tagħha u minħabba li kien skada t-terminu enfitewtiku temporanju, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qiegħed ukoll jilledi d-drittijiet tagħha ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

21. Illi hija għalhekk ġiet privata mill-proprjeta' tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and **Saliba vs. Malta**, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs. Malta** – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

22. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-ante-kawża tar-rikorrenti kien ftiehem fuq il-koncessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati ma kenitx iktar deciza fuq kriterji ta' kondizzjonijiet ġusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponietilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma

tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

23. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li iġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide **Sporrong and Lonroth vs. Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs. Romania** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy**, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

24. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18ta' Settembru 2012 fl-ismijiet **"Dr.Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et".**

25. Illi għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta huma ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – Vide **Kingsley vs. The United Kingdom** (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; **Runkee and White vs. The United Kingdom** - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; **Akkus vs. Turkey** – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; **Romanchenko vs. Ukraine** – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, *unpublished;* **Prodan vs. Moldova** – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts); **Ghigo vs. Malta*** *– No. 31122/05, 20,* deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

26. Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur

ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi hija ġiet privata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u ċioe' tal-fond "Lily", 47 Wilga Street, Paceville, San Giljan minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi tgħid għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Marion Pace Bonello tal- fond "Lily" 47 Wilga Street, Paceville, San Giljan u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' .

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha "Lily" 47 Wilga Street, Paceville, San Giljan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-iżgumbrament mill-fond ta' l-intimata Pace Bonello.

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

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

5. Tikkundanna lill-intimata jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-3 ta' Jannar 2017 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument E** u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat Generali** pprezentata fis-16 ta' Frar 2017, fejn jinghad kif gej:

1. Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 12(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa;

2. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;

3. Illi f'kull każ it-tieni talba mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta** u kif ukoll taħt il-**Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

4. Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-**artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-**Att XXXIII tal-1979**, li huma maħsuba biex jipproteġu

persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-**Kostituzzjoni** u l-**Konvenzjoni Ewropea**;

5. Illi stabbilit li l-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-**Kostituzzjoni ta' Malta** u l-**Konvenzjoni Ewropea** u li l-kirja favur Marion Pace Bonello għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

6. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad, li bil-miġja tal-**artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009,** il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax –il sena skont l-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** iżda kull **<u>tlett snin</u>** skont l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

7. Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

8. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-**Kap 158**

tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;

9. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens magħmula minnha mhix mistħoqqa;

10. Illi fl-aħħarnett, ir-rikorrent lanqas m'għandha raġun tinvoka l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' '***Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali***' kif riprodotta fl-**artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-**artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk l-aħħar tlitt talbiet tar-rikorrenti huma għalkollox insostenibbli;

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

Rat ir-**risposta ta' Marion armla minn Lino Pace Bonelli** pprezentata fit-23 ta' Frar 2017, fejn jinghad kif gej:

1. "Illi l-esponenti tikkonferma illi b'kuntratt tas-26 ta' Novembru, 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis gie trasferit a favur ta' zewgha Carmelino Pace Bonello (li mieghu l-esponenti diga kienet mizzewga f'dak iz-zmien) il-perjodu rimanenti mill-koncessjoni enfitewtika ta' 21 sena relattiva ghall-fond 'Lily', 47, Triq Wilga, Paceville, San Giljan moghtija b'kuntratt tat-23 t'April, 1963 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. L-imsemmi fond kien u ghadu jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tal-esponenti sa minn dak iz-zmien u cioe` mis-26 ta' Novembru, 1973 u l-esponenti ghadha tokkupa l-imsemmi

fond b'titolu validu ta' kera sallum u l-kera, salv ghall-ahhar skadenza li giet rifjutata mill-attrici, dejjem thallset puntwalment u regolarment fis-somma mitluba mill-attrici, inkluz iz-zjidiet fil-kera li dahlu fis-sehh bl-Att Numru X tas-sena 2009 u ghalhekk,gialadarba illi l-attrici altru milli rrikonoxxiet lill-esponenti bhala detentrici ta' titolu validu skont il-ligi indipendentement mill-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-attrici m'ghandha assolutament ebda dritt li titlob la l-izgumbrament tal-esponenti mill-imsemmi fond 'Lily', 47, Triq Wilga, Paceville, San Giljan illi kien u ghadu jikkostitwixxi r-residenza ordinarja taghha u lanqas li tippretendi l-hlas ta' kwalsiasi kumpens minghand l-esponenti.

2. Illi l-esponenti tokkupa l-fond in kwistjoni 'Lily', 47, Triq Wilga, Paceville, San Giljan bhala r-residenza ordinarja taghha b'titolu validu ta' kera bis-sahha ta' u skont id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, kif ampjament rikonoxxut mill-istess attrici, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti inkwantu diretti fil-konfront tal-esponenti huma indubbjament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

3. Illi ukoll, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, bil-fatt li kienet l-attrici stess illi tablet lill-esponenti sabiex thallasha l-kera biz-zjieda stabbilita fil-provvedimenti tal-Kodici Civili kif emendati fl-Att X tas-sena 2009 ifisser inevitabilment illi l-attrici rrikonoxxiet it-titolu validu ta' kera tal-esponenti u rrinunzjat ghal kwalsiasi azzjoni bhal dik illi issa qeghda tipproponi bil-kawza odjerna.

4. Illi ukoll, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat u sottolineat, illi l-esponenti u zewgha kemm matul il-koncessjoni enfitewtika u kif ukoll wara ghamlu benefikati estensivi fil-fond in kwistjoni.

5. Illi l-esponenti m'ghandhiex tigi akkollata bl-ebda spejjez relattivi ghal din il-kawza.

6. Illi t-talbiet tar-rikorrenti inkwantu diretti fil-konfront tal-esponenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez."

Rat ir-**risposta ulterjuri ta' Marion armla minn Lino Pace Bonelli** pprezentata fis-17 ta' Lulju 2018, fejn gie ecceppiet:

i. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-tieni talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez billi mhux kompitu ta' din il-qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha illi taghti ordni ta' zgumbrament tal-intimata esponenti mill-fond u kull talba sabiex jinkiseb l-izgumbrament ghandha tingieb fil-forum kompetenti;

ii. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, l-kumpens u danni pretizi mir-rikorrenti fit-tielet, fir-raba' u l-hames talbiet taghha ma jistghux jissussistu fil-konfront tal-intimata esponenti izda jekk xejn fil-konfront tal-Istat fl-eventwalita` illi jirrizulta illi huwa l-Istat illi kiser id-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti u ghalhekk dawn it-talbiet ghandhom jigu michuda fil-konfront tal-esponenti intimata bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti tal-kawza;

Rat id-digriet tal-10 t'April 2017 rigwardanti r-rikuza tal-Imhallef sedenti dak iz-zmien[1];

Rat l-affidavit tar-rikorrenti u l-kontro-ezami[2];

[1] Pagna 131 tal-process.
[2] Pagna 189 u pagna 214 tal-process rispettivament.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela[3], il-mistqosijiet in eskussjoni tal-Avukat Generali[4] u r-risposti mill-Perit ghall-istess mistoqsijiet[5];

Rat l-affidavit ta’ Marion Pace Bonello u ta’ binha Alessandro Pace Bonello[6];

Rat id-digriet tad-9 ta’ Lulju 2018 li permezz tieghu laqghet iz-zieda ta’ zewg eccezzjonijiet tal-intimata Marion Pace Bonello[7];

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-3 ta’ Dicembru 2018 fejn cahdet it-talba tal-intimata Pace Bonello sabiex jixhed il-Perit Mario Cassar[8];

Rat l-affidavit tal-Perit Elena Borg Costanti mqabda *ex parte* mill-intimata Pace Bonello[9];

Rat il-verbal tal-14 ta’ Frar 2019 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza bil-fakulta tan-noti;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-15 ta’ Frar 2019[10];

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat Generali tat-22 ta’ Frar 2019[11];

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Marion Pace Bonello tat-18 ta’ Marzu 2019[12].

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

[3] Pagna 195 tal-process.
[4] Pagna 202 tal-process.
[5] Pagna 203 tal-process.
[6] Pagni 251 u 253 tal-process rispettivament.
[7] Pagna 265 tal-process.
[8] Pagna 305 tal-process.
[9] Pagna 317 tal-process.
[10] Pagna 324 tal-process.
[11] Pagna 383 tal-process.
[12] Pagna 398 tal-process.

Provi.

Illi permezz ta' kuntratt tat-23 t'April 1963, missier ir-rikorrenti, l-Avukat Dottor Antonio Pace, kien ghadda b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal 21 sena versu cens ta' sittin lira Maltin (Lm60) il-fond Lily, 47, Triq Wilga, Paceville lil Anton Felice. Sussegwentament Anton Felice ghadda r-rimanenti perjodu ta' koncessjoni lil Lino Pace Bonello. Mal-mewt ta' Lino Pace Bonello, il-mara tieghu Marion Pace Bonello baqghet tirrisjedi f'dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha u ghada taghmel hekk sal-lum il-gurnata. Meta ghalaq ic-cens fit-22 t'April 1984, it-titolu ta' emfitewsi temporanja kien ikkonverta ghal kera bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Mal-mewt ta' missierha, ir-rikorrenti akkwistat b'kuntratt ta' divizjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997 il-fond in kwistjoni u ghalhekk is-Sinjura Pace Bonello bdiet thallas il-kera lir-rikorrenti, li jidher li bdiet taccettaha sa certu zmien izda imbagahd bdiet tirrifjutahom u bdew jigu depozitati l-Qorti, izda mill-atti ma jirrizultax minn meta beda jsehh dan. Fis-26 ta' Jannar 2017, ir-rikorrenti ghaddiet biex tistwixxi l-procedura odjerni fejn sostanzalment qieghda tilmenta li bl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 giet michuda mit-tgawdija tal-proprejta taghha hekk meta giet imposta fuq l-antekawza taghha u sussegwentament fuqha relazzjoni guridika gdida, kif ukoll ghal raguni ta' sproporzjon u dan minhabba li l-valur lokatizju tal-fond de quo huwa ferm aktar illum minn dak li bih giet stabbilita bil-ligi.

Ikkunsidrat

- ***Impossibilita li tirriprendi l-pussess tal-proprejta***

F'din it-talba r-rikorrenti qieghda titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront taghha l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata u jirrenduha impossibli li hija, bhala sid, tirriprendi l-pussess tal-proprjeta taghha.

L-Artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

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

(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-enfitew ta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]

Huwa car ghalhekk li din id-dispozizzjoni tal-ligi tipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, dan l-artikolu appena citat flimkien ma' ohrajn li jsegwuh ghandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull zmien. Il-ligi tghid li meta tintemm dik l-enfitewsi temporanja u l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, huwa jkollu dritt li jibqa' jabita fil-fond b'titolu ta' kera minghand il-padrun dirett.

Mill-provi imressqa in atti huwa pacifiku li l-intimata Pace Bonello hija cittadina Maltija u fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika temporanja fl-1984 hija kienet qieghda tokkupa l-fond proprjeta tar-rikorrenti bhala r-residenza ordinarja taghha. Huwa pacifiku wkoll li hija kellha d-dritt li a tenur tal-Artikolu 12 (2) (b) (i) tal-Kapitolu 158 li tibqa' tghix fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri b'kera li tithallas kif previst fil-ligi. Isegwi li mal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja, fis-sena 1984, kif stipulata fil-kuntratt tal-1963 l-antekawza tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess ma kellhom ebda alternattiva hlief li jippermettu u jirrikonoxxu lill-intimata Pace Bonello bhala inkwilina a tenur tal-artikolu tal-ligi msemmi u taccetta l-ammont ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat u li jizdied wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej.

Ghalkemm huwa minnu li r-rikorrenti hija rinfaccjata b'diffikulta akbar biex hija terga tiehu lura l-fond in kwistjoni f'idejha minhabba dak li appena maghdud, dan ma jekwivalix ghall-impossibilita tar-ripresa kif allegat minnha.

Il-qrati taghna diga kellhom l-okkazzjoni jittrataw dan il-punt fosthom fil-kaz **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deciza mill-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017 fejn inghad:

> Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba.

Fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deċiża fil-11 ta' Frar 2015 mill-Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) saru s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti

jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

Il-Qorti taqbel mal-gurisprudenza appena citata u ghall-istess ragunijiet ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali u tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti.

- ***Lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni***

It-tieni talba tar-rikorrenti hija marbuta mal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** li jipprovdi s-segwenti:

(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

> (4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.

L-intimat Avukat Generali jirribatti li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta. Biex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta, li mhux il-kaz odjern fejn bit-thaddim tal-Artiklolu 12 tal-Kap 158, ir-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox id-drittijiet taghha fuq il-proprjeta in kwistjoni. L-intimat isostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qed tigi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjeta. Pero' tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjeta.

In tema legali ssir referenza ghas-sentenza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** hawn fuq gia citata (fejn kienu tressqu talbiet simili għal dawk tal-lum):-

> "Illi b`daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax issib ksur tal-jedd taħt it-tieni talba tar-rikorrenti. Għalkemm fid-dehra tagħha din it-tieni talba tista` tkun konsegwenzjali għall-ewwel talba, huwa ċar għal din il-Qorti li r-rikorrenti tassew qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu kif imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għar-raġunijiet imsemmijin aktar `il fuq u li ma hemmx għalfejn jerġgħu jissemmew. B`mod partikolari, ma jistax jingħad li, minn dak li ħareġ mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel, it-tieni talba ma tistax trieġi fuq is-saħħa tagħha, safejn imsejsa fuq ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex din il-Qorti waslet għall-fehma li r-rikorrenti qiegħed iġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li l-piż li l-liġi qiegħda ġġegħelu jġorru huwa wieħed sproporzjonat meta mqabbel mal-għan li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-intimati."

Ilment identiku ghal dak odjern diga' gie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 16/2015 MCH) tad-9 t'Ottubru 2017:

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Illi kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta 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 fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in ezami huwa evidenti li l-Legislatur ried jaghti tifsira wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjeta "ta' kull xorta." Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju, 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 68/2010):

> "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."

Dan il-hsieb rega gie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.'"

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[13] izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat. Din il-Qorti tikkondividi l-konkluzjonijiet ragguni mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi appena citati. Il-kontroll ta' uzu tal-proprjeta previst mill-Artikoli 12(2) ghandu jigi kkunsidrat ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Mill-provi migbura jirrizulta sodisfacentement illi b'effett tal-Att XXIII ta' l-1979 l-attrici u l-ante kawza taghha gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit. Issib illi id-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti u l-ante kawza taghha fil-proprjeta' *de quo* ittiehed a favur l-intimata Pace Bonello b'mod obligatorju minghajr hlas ta' kumpens xieraq.

Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

---

[13] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'rizultat tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, gie vjolat id-dritt tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghall-istess motivi t-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali qieghda tigi michuda.

- ***Lezjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja***

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti ssostni wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 icahhadha mid-dritt taghha ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat Generali, fl-eccezzjonijiet tieghu enumerata 2 kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur ma' ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa mahsub biex

jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu.

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

> "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, J*ames 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*)."[14]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "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

[14] Appl. Nru. 35015/97 deciza fid-19 ta' Gunju 2006.

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."

Il-Qorti taqbel illi l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni socjali[15], b'dana pero' li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardjat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta m'ghandhiex tkun minghajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li ghandu jitqies mhux biss li s-sid qed jigi mcahhad mill-godiment tal-proprjeta tieghu izda wkoll u aktar importanti l-estent tac-cahda tieghu minn dak il-godiment.

Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjeta tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunita u l-protezzjoni tad-

[15] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali0 fit-28 ta' Settembru 2017 u l-gurisprudenza hemm citata.

drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "56. 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 Amato Gauci, cited above, §57). 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)."[16]**

Hu obbligu tal-gvern li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadan gust mill-proprjeta tieghu. Jekk il-gvern jimponi residenza go fond li hu proprjeta' privata, sabiex jevita li jikkommetti lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jehtieglu jassigura mekkanizmu li permezz tieghu l-interess tas-sid jigi adegwadament salvagwardjat.

Dan hu l-qofol tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreason-able"*, kumpens li

[16] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deciza 30 ta' Lulju 2015.

mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Fil-kaz odjern il-mekkanizmu provdut mil-ligi mertu tal-kawza odjerna iwassal ghall-kumpens li hu ferm 'il boghod mill-kumpens li tkun intitolata ghalih ir-rikorrenti kieku thalliet tpoggi l-fond tagħha ghal kera bil-prezz tas-suq. Kwindi, il-mekkanizmu li holoq il-gvern, f'dan il-kaz, falla u ma tax rizultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjeta tar-rikorrenti. Hekk kif il-gvern ghandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-gvern, u sta ghall-gvern jara li ligi, applikabbli *erga omnes*, twassal ghal konsegwenzi mixtieqa, però, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn tqum il-htiega ta' bilanc gust bejn l-interessi tac-cittadin qua inkwilin u d-drittijiet tac-cittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jzomm fis-sehh mekkanizmu li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz odjern jizamm bilanc bejn l-interessi u d-drtijiet tal-partijiet involuti. Dan l-ghan ma intlahaqx ghaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid qed tircevi sabiex l-intimata baqghet toqghod fid-dar proprjeta' tal-attrici kontra r-rieda tal-istess huwa baxx wisq. Il-ligi ma tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment gustifikat tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti sofriet u qed issofri lezjoni fid-dritt taghha ta' proprjeta kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

- *Sproporzjon*

Fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe vs. Avukat Generali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. F'dik is-sentenza, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) irrikonoxxiet li:-

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

[17] Rik Nru 22/2010 deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-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 wieħed jikkunsidra 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.

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.

Illi huwa minnu li gew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbiddlet id-definizzjoni ta' inkwilin, u dahlu fis-sehh mekkanizmi ghaz-ziediet fil-kirja, izda skont **Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009:**

39 (4) Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili.

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

1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied 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.

Ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, f'kaz bhal dan in ezami, ir-rata hija 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** succitat:

"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."

Fil-kaz deciz mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta** fit-30 ta' Lulju 2015, il-Qorti dahlet fil-kwistjoni ta' *implied waiver* u cioe`:

"48. In previous cases concerning restrictions on lease agreements, the Court considered that there had been interference (as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands) despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions at the time when they entered into the lease agreement, a matter which however carried weight in the assessment of the proportionality of the measure (see *Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal*, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010)."

Ikkonsidrat li aktar ma ghadda z-zmien akbar kien il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern. Tqies li meta gie koncess ic-cens originarjament fil-1963 u allura giet stabbilita r-rata ta' cens pagabbli bejn il-kontraenti, ma kienx hemm zbilanc eccessiv. Mill-affidavit tar-rikorrenti jirrizulta li fit-23 t'April 1984 ic-cens annwu u temporanju kien ta' sittin lira Maltin (Lm60) li kienu jithallsu lill-missier ir-rikorrenti. Ir-rata sussegwentament zdied ghal mija u ghoxrin lira Maltin (Lm120) fis-sena u baqghet tithalles dik ir-rata sat-22 t'April 1999, wara liema Pace Bonello bdiet thallas il-kera bir-rata ta' mija, tmienja u

hamsin lira Maltin (Lm158) fis-sena ekwivalenti ghal tlett mija, tmienja u sittin ewro u erbgha centezmi (€368.04) fis-sena u dan sat-22 t'April 2013. Mit-23 t'April 2013 sat-22 t'April 2016, Pace Bonello bdiet thallas is-somma ta' tlett mija, wiehed u disghin ewro u tmenin centezmu (€391.80), u mit-23 t'April 2016 hija bdiet thallas bir-rata ta' erba' mija u hdax-il ewro u erbghin centezmu (€411.40). Il-Qorti ghandha ghad-dispozizzjoni taghha r-Rapport tal-Perit Tekniku kif ukoll ir-Rapport tal-Perit ex parte.

Ghalkemm huwa minnu li l-kumpens f'dan il-kaz fil-forma ta' kera mhux bilfors ghandu jkun dak l-ammont li attwalment jista' jigi rikavat fis-suq hieles, il-htiega tal-proporzjonalita titlob illi ma jkunx hemm differenza daqstant qawwija u kbira bejn il-kera stabbilita mil-ligi u dik li s-suq hieles kapaci jrendi lir-rikorrenti.. Fil-kaz tal-lum, tirrizulta differenza kbira li ma tirrispettax il-principju tal-proporzjonalita'.

Izda kif gie osservat fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v. Malta** succitat:

> The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government."

Din il-Qorti taqbel mal-premess. Il-Qorti tosserva li l-emendi tal-2009 u tal-2010 ghall-Kodici Civili ma provdewx rimedju effettiv ghal-lanjanza gustifikata tar-rikorrenti stante li nonostante dawk l-emendi r-rikorrenti baqghet kostretta tircevi rata ta' kera baxxa hafna komparat mal-ammont ta' kera li l-fond taghha kapaci jgib minghajr fis-suq liberu.

Ghaldaqstant il-Qorti ser tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoniat ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

- *Zgumbrament*

Ma hux il-kompitu tal-Qorti Sede Kostituzzjonali adita sabiex tistharreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta' kumpens xieraq li tordna t-tnehhija u l-izgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari mertu tal-kawza. Tali rimedju ghandu jintalab quddiem it-Qorti li hija moghtija l-kompetenza tisma' u tiddeciedi kawzi dwar talbiet ghal zgumbrament. Dan jinghad minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' xi jedd fundamentali tal-parti rikorrenti.[18] Ghalhekk il-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt ta' kera ghandu jitqies mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta.

Dan maghdud, **Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jghid car illi:

> Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Artikolu simili fil-**Kostituzzjoni ta' Malta** huwa **Artikolu 6** li jistipula:

> Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, 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.

Il-Qorti taghmel taghha l-konsiderazzjonijiet maghmula fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Bugeja et vs. Avukat Generali** (Rik Nru 1/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009, u ghall- fini tat-talba tar-rikorrenti ghal izgumbrament tal-konvenuta Marion Pace Bonello, il-Qorti mhux ser tordna l-

---

[18] Ara **Victor Portanier et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2016; J**esmond Portelli vs Avukat Generali et** (Rik Nru 45/2014) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Novembru 2016; **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deczia mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017; u **Maria Pia sive Marian Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 2/2017) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Dicembru 2018.

izgumbrament izda minflok sejra tordna li l-intimata Pace Bonello ma tistax tistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex tiggustifika z-zamma taghha tal-post tar-rikorrenti.

- ***Artikolu 41 tal-Konvenzjoni***

Lezjoni ohra li tilmenta minnha r-rikorrenti hija dik ibbazata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan ghaliex fil-fehma taghha hi ma nghatatx sodisfazzjon xieraq ghal-lanjanzi taghha. Dan l-artikolu jipprovdi li –

> Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju.

Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-ligi domestika ta' Malta bhal l-artikoli l-ohra tal-Konvenzjoni. Ghalhekk ma jistax jigi nvokat mir-rikorrenti favur taghha. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejra tinghata rimedju ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghha. Kif inghad fil-kawza **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** (Rik 15/2014) deciza fit-30 ta' Settembru 2016

> 25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u................................ l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini taI-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi.

Fic-cirkustanzi, l-ilment tar-rikorrenti safejn ibbazat fuq dan l-artikolu sejjer jigi respint.

- ***Rimedju ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti***

In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piz sproporzjonat meta kienet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, hija ghandha tinghata rimedju xieraq.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** deciza fid-29 ta` April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li

> Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> > "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern.

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, l-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in konsiderazzjoni fil-likwidazzjonni tal-kumpens ewlenin fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rceviet minghand l-intimata Pace Bonello kawza tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;
3. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mill-ligi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;
4. It-tul ta' zmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' tenut kont ukoll pero' li ghalkemm ic-cens temporanju ghalaq f'April 1984, u ir-rikorrenti inghatat il-fond immobiljari mertu tal-kawza odjerna b'kuntratt ta' donazzjoni tat-30 ta' Settembrui 1997[19], ir-rikorrenti ipprocediet gudizzjarment sbatax-il sena wara sabiex tirrivendika d-drittijiet kostituzzjonali taghha;
5. Id-danni sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlet l-intimata Pace Bonello sabiex tirrendi l-fond abitabbli;
6. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv ghall-htiega ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi;
7. L-ordni li ser taghti din il-Qorti fil-konfront tal-intimata Pace Bonello rigwardanti l-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u
8. Ir-rimedju ulterjuri li r-rikorrenti ghandha ghad-disposizzjoni taghha.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta' ghoxrin elf (€20,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju u liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat Ġenerali.

[19] Pagna 70 tal-process

- ***Spejjez tal-kawza***

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimata Pace Bonello ma ghandhiex tigi ordnata thallas l-ispejjez relatati mal-kawza odjerna billi hija ma kisret ebda ligi izda strahet biss fuq il-protezzjoni moghtija lilha bhala inkwilina mil-ligi domestika. Mill-banda l-ohra l-intimat Avukat Generali, bhala rapprezentant tal-Istat responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri salv ghall-ispejjez tal-ewwel talba tar-rikorrenti li ghandha tigi mhallsa mill-istess rikorrenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali u tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

2. Tichad mit-tieni sas-seba' eccezzjoni tal-Avukat Generali;

3. Tilqa' in parte t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII ta' l-1979 qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghha u cioe' il-fond 'Lily' 47, Triq Wilga, Paceville, San Giljan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjon (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

4. Tiddikjara u tordna illi l-intimata Marion Pace Bonello ma tibqax tistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond 'Lily', 47, Triq Wilga, Paceveill u ghalhekk minn issa 'l quddiem ma tistax tinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap 158 sabiex tilqa' għal kull azzjoni li r-rikorrenti tista' taghmel fil-forum kompetenti sabiex tikseb l-iżgumbrament tagħha;

5. Tilqa' l-ewwel ecccezzjoni ulterjuri tal-intimata Marion Pace Bonnello u tichad it-tieni parti tat-tieni talba tar-rikorrenti;

6. Tirrispingi t-tielet, ir-raba' u l-hames talba rikorrenti in quantu dawn huma msejsa fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni izda tghaddi sabiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Ġenerali in rapprezentanza tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin.;

7. Tilqa' t-tieni eccezzjoni ulterjuri tal-intimata Marion Pace Bonello.

8. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas lir-rikorrenti s-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) bhala danni pekunarji u non-pekunarji;

9. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimata Pace Bonello;

10. Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti gew milqugha, tordna li terz tal-ispejjez ghandhom jigu mhallsa mir-rikorrenti fil-waqt li zewg terzi ghandhom jigu mhallsa mill-intimat Avukat Generali.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imhallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur