- *Interpretazzjonijiet dejqa u wiesa tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni*
- *Prevedibilita` ta' min għamel konċessjoni enfitewtika wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979*
- *Applikazzjoni tal-Art1, Protokoll I tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali – proporzjonalita`*

-proporzjonalita`

-inkwilin mhux leġittimu kontradittur meta m'hemmx talba għal żgumbrament stante kirja ġdida

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 25 ta' Ġunju, 2020.

Rikors Nru. 191/19GM

Anna armla minn John Bonnici K.I. 226935M); George Bonnici (K.I. 374463M); Patrick Bonnici (K.I. 358671M); Isabelle Carmen armla minn Anton Smeir (K.I. 309865M); Tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I. 272656M)

vs.

Avukat Generali li b'digriet tal-11.02.2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat

Raymond Camilleri (K.I. 0272865M) u Sylvana Camilleri (K.I. 0464872M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti ppreżentat fis-27 ta' Settembru 2019 li permezz tiegħu, qegħdin jilmentaw illi t-tħaddim tal-Artikoli 12 *et seq* tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) illeda d-dritt 'għall-proprjeta` (Art. 37 tal-Kostituzzjoni) u tad-dgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom (Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea);

Rat illi m'hemmx kontestazzjoni fuq il-fatti li svolġew kif ġej:

1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 138 ġja 122, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar, in kwantu għal nofs indiviż proprjeta` tat-Tabiba Dottoressa Anna Busuttil u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor proprjeta` tar-rikorrenti l-oħra.

2. Fl-1 t'Ottubru 1990 ikkonċedew dan il-fond b'titlu ta' ċens temporanju għal 21 sena biċ-ċens ta' Lm180 fis-sena.

3. Il-konċessjoni skadiet fit-30 ta' Settembru 2011 u l-intimati Camilleri peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ingħataw id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun €838.57c u li kienet togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

4. In forza tal-Att X.2009, fl-1 ta' Jannar 2013 l-kera żdiedet għal €870.72 fis-sena u hekk baqgħet tiżdied kull tliet snin ossia fl-1 ta' Jannar 2016 skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja.

5. Permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni li għamlu mal-intimati Camilleri, ir-rikorrenti bdew jirċievu, b'effett mit-28 ta' Gunju 2019, il-kera bir-rata ta' €308 fix-xahar.

Rat li l-ilment tar-rikorrrenti hu li kellhom jaċċettaw li jiġu spussessati mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom billi ma setgħux jieħdu lura l-pussess effettiv ta' ħwejjiġhom minħabba li ġie mpost fuqhom inkwilinat protett mil-liġi u kienu kostretti jaċċettaw kera irriżorju għall-okkupazzjoni mill-inkwilini;

Rat li għalhekk huma talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Camilleri u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 138 ġja 122, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar proprjeta` tagħhom.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` 138 ġja 122, Triq is-Santwarju, Haż-Żabbar 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 tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Generali huwa 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-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni *ai termini* ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi u dan sal-31 ta' Diċembru 2018.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi.

Rat li r-rikorrenti stqarru fir-rikors promotur tagħhom illi l-kawża odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti qed jirċievu kumpens a tenur tal-Att XXVII tal-2018, u dan b'effett minn Lulju 2019, pero jippretendu illi nel frattemp huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma u l-antekawza minnhom sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Diċembru 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Rat il-verbal l-udjenza tal-5 t'Ottubru 2019 li fih hemm irreġistrata d-dikjarazzjoni ta' Dr. Karl Micallef għar-rikorrenti li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini stante li hemm skrittura ta' lokazzjoni vigenti bejn il-partijiet;

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa:-

1. Ir-rikorrenti għandhom jġibu l-prova tat-titolu tagħhom relattiv għall fond 138, ġja 122, Triq is-Santwarju, Żabbar.

2. Ġaladarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-kera li qed jirċievu huma għandhom rimedju ordinarju *ai termini* tal-artikolu 12B (2) tal-Kap 58 fejn jistgħu jagħmlu rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta.

3. L-improponibilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjeta`. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-kaz odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Isewgi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

4. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

   Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et v. Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** (Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation*

constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement".

Fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali mplimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-Artikoli 12 et seq għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea.

5. Stabbilit li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħazin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi tagħna tiddisponi li f'għeluq enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur il-familja Muscat għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa.

   Illi anke jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li huma qegħdin iġorru piz sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-appartament in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 12A jew bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-mizura msemmija fl-Artikoli 12 u 12A biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

6. Dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

7. Meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

8. L-artikolu 12B tal-Kap 158 jingħad speċifikatament li dan l-artikolu ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b`rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għal-reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li b`din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk dan l-artikolu qatt ma jista' jiġi jitqies li jilledi xi jedd fundamentali meta l-għan tiegħu huwa proprju li joħloq bilanċ iktar ġust.

9. Meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` m' huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

Rat ir-Risposta Ġuramentata (*sic*) tal-konvenuti Camilleri li permezz tagħha eċċepew, fis-sustanza, illi:

1. Mhumiex il-leġittimi kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti.

2. L-ilment taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa totalment infondat billi baqgħu sidien tal-proprjeta`, u bħala tali għadhom vestiti

b'jeddijiet *in re*; għalhekk l-ilment kif dedott ma jirrigwardax teħid ta' proprjeta` iżda kontroll ta' użu tal-istess.

3. L-ilment taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa totalment infondat fil-fatt u fid-dritt billi l-konċessjoni emfitewtika magħmula mir-rikorrenti favur l-esponent saret fi żmien meta l-artikolu 12 tal-Att XXIII tal-1979 kien ġja` fis-seħħ, u għalhekk f'ċirkostanzi fejn l-istess rikorrenti kienet ben konsapevoli tad-drittijiet tal-esponent, kif naxxenti u applikabbli bis-saħħa tal-istess liġi, fl-egħluq tal-istess konċessjoni emfitewtika, b'dan illi, għalhekk, la jista' jingħad illi r-rikorrenti kienet kostretta li tirrikonoxxi lil-esponent bħala l-inkwilin u l-anqas illi qegħdin jiġu impost fuq ir-rikorrenti xi kundizzjonijiet sproporzjonati kif allegat minnha fir-rikors promotorju tagħha.

4. Meta l-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' Settembru 2011, ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera mingħajr ebda riserva. Jekk dehrilhom li l-okkupazzjoni tal-fond kienet qegħda tiksrilhom xi jedd, messhom m'aċċettawx il-kera.

5. Żgur li m'għandhom l-ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mil-Istat Malti tul iż-żmien u huwa għalhekk li qatt ma jistgħu ikunu responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw. Naturalment, fil-każ odjern m'hemm l-ebda lok għal danni li jkunu attribwiti lejhom.

6. Ir-rimedju li jista' talvolta jkun spettanti lir-rikorrenti ma jista' qatt jikkonsisti fl-iżgumbrament tal-esponenti.

7. La hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-anqas bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-A.I.C. Godwin Abela (fol 58);

Rat l-atti l-oħrajn tal-kawża;

Rat in-noti ta' sottomissjonijet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' peress li jgħidu x'jgħidu l-liġijiet viġenti dwar jekk ir-rikorrenti jistgħux jerġgħu jieħu l-pussess tal-fond *de quo* f'idejhom, huma kkuntrattaw skrittura ta' lokazzjoni ġdida mal-inkwilini u ddikjaraw li m'humiex qegħdin jitolbu l-iżgrumbrament tagħhom;

l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: prova tat-titlu tar-rikorrenti

Illi r-rikorrenti ġiebu provi tajbin dwar it-titlu tagħhom. Permezz ta' paragrafu 17 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat stqarr li jinstab sodisfatt mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża, anke jekk ma rtirax formalment l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, li kienet f'dan is-sens. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhix sostenibbli;

Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Camilleri: nuqqas ta' leġittimazzjoni passiva tagħhom

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Camilleri eċċepew li mhumiex leġittimi kontradittur i billi huwa biss l-Istat li jwieġeb fi proċediment kostituzzjonali;

Illi dan it-tip t'eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. **Borg v Prim Ministru**[1] għamlet rassenja ta' kif il-Qrati rreaġixxew fir-rigward:

(1) Fil-każ fl-ismijiet **Abela v Prim Ministru** [2]ġie ribadit l-leġittimi kontradittur i f'kawżi kostituzzjonali jinqasmu fi tlett kategoriji:

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur i ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi **tliet kategoriji**. L-**ewwel kategorija** tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew

[1] Rose Borg v Avukat Generali 25.02.2016 court?????????

[2] Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et (Kost. 7 ta` Diċembru 1990)

indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-**tieni kategorija** huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-**tielet kategorija** mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

(2) Fi żmien iktar riċenti, l-Qorti Kostituzzjonali[3] qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u **ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra**. "

(3) Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, , il-Qorti Kostituzzjonali[4] irriteniet hekk:

" **biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża.** B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li **jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt**, u dawk li **kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti** [5]"

(4) Dan il-ħsieb ġie ripetut fi **Bradshaw v Avukat Generali:**[6]

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, **il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti**

[3] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. (29 ta` Mejju 2015)
[4] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)
[5] hawhekk il-Qorti ċċitat lil **jikkompeti** (App.Ċiv. Joseph Borg v. Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIV.II.42;App. C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico 15.01.1992)
[6] mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet Sam Bradshaw et v l-AG et. (6 ta` Frar 2015):

fir- rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament.[7]"

Azzopardi v Prim Ministru[8] iċċitat lil **Borg v Avukat Generali** u applikat l-istess prinċipji għall-każ li kellha quddiemha li kien jikkonċerna **inkwilin ta' residenza privata:**

"Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal- artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi msemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall- finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Illi b'differenza mill-każijiet suċċitati, ir-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-

[7] il-Qorti hawnhekk iċċitat: (ara wkoll Cedric Mifsud nomine v Avukat Generali et. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru -Q.K. 31 ta` Jannar 2014).

[8] Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017

kawż li **m'humiex qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħhom**, anke billi kkuntrattaw magħhom kirja ġdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Ġunju 2019 li esebew bħala Dokument B mar-rikors promotur tagħhom. M'hemmx dubbju għalhekk li l-eżitu ta' din il-kawża **ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjuġi Camilleri.** Għalhekk il-Qorti sejra teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju u konsegwentement m'għandhiex għalfejn tikkunsidra l-eċċezzjonijiet l-oħrajn tagħhom;

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: disponibilita` ta' rimedju alternattiv

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istati jissottometti li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B(2) Kap 158) fejn il-kera trid togħla bi 2% tal-valur kumerċjali tas-sid (recte: sit). Dan l-Artiklu ġie miżjud permezz tal-Att XXVII.2018.4. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dan l-artiklu jipprova joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Din il-Qorti iżda mhix sejra tidħol fil-mertu ta' dan il-provvediment billi (forsi proprju biex tevita l-possibbli effetti ta' dan il-provvediment) f'paragrafu 25 tal-att promotur, ir-rikorrenti tiddikjara espressament "illi l-kawża odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2017". Dan lanqas għandu jfisser li l- liġi l-ġdida tabilfors hija rrilevanti għall-każ preżenti; għax jista' jagħti l-każ li b'effett tagħha m'għadx hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan jista' jkollu effett fuq it-tip ta' rimedju li tista' tagħti l-Qorti f'każ li tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. B'danakollu, xorta jista' jekk ikun il-każ jibqa' l-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti għal diversi snin sal-aħħar tas-sena 2017, għaliex s'intendi kwalunkwe żieda fil-kera li tista' tingħata, anke jekk ġusta u ekwilibrata, mhix sejra tkun retroattiva. Għalhekk, u biss fis-sens fuq spjegat, il-possibbli disponibilita` ta' rimedju taħt id-disposizzjoni tal-liġi fuq imsemmija introdotta fil-2018 imur lil hinn mill-parametri posti mir-rikorrenti permezz tal-att promotur

tagħha. It-tieni eċċezzjoni tal-avukat tal-Istat għalhekk sejra wkoll tiġi miċħuda;

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (*in rem*) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa,** 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx lil hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Generali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejjqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' *Josephine Bugeja,* l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiesa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u

wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Generali** 29.03.2019. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda;

Il-premessa tar-rikorrenti li r-rikorrenti resqu għall-konċessjoni enfitewtika għax beżgħu mill-konsegwenzi legali

Illi fir-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti jsostnu li:

> "Fuq pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjeta` tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.
>
> "Dan kien assolutament inaċċettabbli għalihom u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjeta` tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-fair rent kien illi jikkonċeduh lill-intimati Camilleri b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu.
>
> "Ma kellhom l-ebda għazla oħra biex jgawdu hwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li huma ma riedux jagħmlu ghax riedu jibqgħu jgawdu ħwejjiġhom";

L-Avukat tal-Istat ma kkontestax din l-affermazzjoni. L-intimati Camilleri eċċepew li l-ilment tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropeja huwa totalment infondat fil-fatt u fid-dritt billi l-konċessjoni emfitewtika magħmula mir-rikorrenti favur l-esponent saret fi żmien meta l-artikolu 12 tal-Att XXIII tal-1979 kien ġja` fis-seħħ; eċċezzjoni iżda li l-Qorti hi prekluża milli tieħu konjizzjoni tagħha billi l-konjuġi Camilleri mhumiex leġittimi kontradditturi. Iċċitaw pronunzjament f'dan is-sens mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Emilia Farrugia vs Kummisarju tal-Artijiet et**, maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fid-19 ta' Jannar 2010. Għal kull bwon fini, anke jekk din l-eċċezzjoni ma ġietx imqanqla mill-Avukat tal-Istat, tenut kont li r-rikorrenti nfushom ipoġġuha bħala waħda mill-premessi tagħhom li fuqha qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom, il-Qorti tagħmel riferenza għal sentenzi oħrajn li jiġġustikaw ilment simili ta' ksur ta' drittijiet tal-possidimenti abbażi billi minkejja li l-kuntratt enfitewtika sar wara l-liġi tal-1979, xorta waħda kien hemm nuqqas ta' prevedibilita` - stante inflazzjoni bla preċedent tal-prezzijiet fis-suq tal-bini – dwar ir-riżultanti irriżorjeta` tal-kera li kellhom jibdew jirċievu.[9] Sentenzi oħrajn jirreferu wkoll għan-nuqqas ta' għażla disponibbli dak iż-żmien biex is-sidien ta' proprjeta` jipproteġu ħwejjiġhom – l-istess fattur, suċċitat, li jirreferu għalih ir-rikorrenti f'din il-kawża[10];

l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' proporzjonalita`

Illi r-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien u d-disa' paragrafi tar-risposta tal-Avukat tal-Istat jirrigwardaw, essenzjalment eċċezzjoni waħda u ċjoe` dik li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri soċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u di piu` proporzjonali;

Illi l-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru

[9] Ara Matthew Said v Arthur Vella 27.03.2020 Qorti Kostituzzjonali
[10] ara Peter Borg v Avukat Generali 11.07.2016 Qorti Kostituzzjonali

biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal- Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien

Dwar **il-legalita`** m'hemmx dubbju billi l-miżura in kwistjoni ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar **l-iskop** lanqas hemm dubbju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom. Dwar il-**proporzjonalita`** huwa minnu li l-Istat għandu marġini wiesa ħafna ta' diskrezzjoni fil-kontroll tal-kirjiet[11] kif ukoll li l-proporzjonalita` m'għandhiex tkun ikkalkulata biss fuq il-valur kummerċjali tal-kirja. Huwa minnu wkoll li s-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu ma jistabbilixxu l-ebda prinċipju universali u kull każ irid jittieħed fuq il-fattispeċje partikolari tiegħu:

> "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"[12];

Illi kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali: "(Il-)kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika"[13];

Ikkunsidrat:

Illi skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €190,000. Il-perit ikkalkula li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-

---

[11] l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ ta' James v. Ir- Renju Unit (21 ta' Frar 1985):

[12] Philip Amato Gauci et v Avukat Generali et - Q.K. 26 ta' Mejju 2006. Ara wkoll Residual Limited (C24807) v Kummissarju ta' l-Artijiet -Q.K. 19 ta' Ottubru 2011

[13] il-kawza Dr Cedric Mifsud nomine vs l-Avukat Generali (33/2010/1)

snin 2011 sa 2018, tela' minn €3,797.50 fis-sena 2011 għal €7,000 fis-sena 2018. Il-kera li kienu jirċievu r-rikorrenti fl-istess snin kien ta' €838.57; fl-1 ta' Jannar 2013 żdiedet għal €870.72 baqgħet tiżdied kull tlett snin skont l-għoli tal-ħajja;

Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi huwa ftit diffiċli biex taċċetta l-argument illi ħlas ta' kera fl-ammont ta' ftit anqas minn 22% tal-valur lokatizzju kif kien fit-2011, li baqa' nieżel minn sena għall-oħra sakemm spiċċa 12% tal-valur lokatizju fit-2018, huwa kumpens mhux sproporzjonat u fl-interess pubbliku.

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi rrikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ[14]. Huwa għal dawn ir-raġunijiet li l-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat

[14] ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited vs. Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea vs Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila vs. L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) 29.11.2018: Matthew Said v Arthur Vella 30.10.2019; Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et 29.04.2016 Qorti Kostituzzjonali

Avukat Ġenerali għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tnax-il elf euro (€12,000).

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Raymond Camilleri u Sylvana Camilleri u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

3. Tiċħad l-ewwel talba.

4. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi bejn l-1 t'Ottubru 2011 u l-31 ta' Diċembru 2018 ġew miksura d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` 138 ġja 122, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar 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).

5. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma ħolqux bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi tagħna u dan bejn l-1 t'Ottubru 2011 u l-31 ta' Diċembru 2018.

6. Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida l-istess kumpens fis-somma ta' €12,000.

7. Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat.

L-ispejjeż tal-intimati Camilleri jitħallsu mir-rikorrenti; l-ispejjeż l-oħra jinqasmu kwart mir-rikorrenti filwaqt li t-tlett kwarti huma a karigu tal-Avukat Ġenerali.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA