MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Novembru, 2020

Rikors Kostituzzjonali Numru 121/2019 LM

Margaret Farrugia (K.I. numru 0357562M)

***vs*.**

Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat
Mark Anthony Gauci Maistre (K.I. numru 0473758M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali ppreżentat fit-18 ta' Lulju, 2019, mir-rikorrenti **Margaret Farrugia (K.I. numru 0357562M)** [minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"] kontra l-intimati **Avukat Ġenerali**, **illum Avukat tal-Istat**, [minn issa 'l quddiem "l-intimat l-Avukat tal-Istat"] u **Mark Anthony Gauci Maistre (K.I. numru 0473758M)** [minn issa 'l quddiem "l-intimat Gauci Maistre"], li jgħid kif ġej:

"Tesponi bir-rispett:

i. *Illi b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon hawn anness u mmarkat bħala Dokument A, iz-zija ta' omm ir-rikorrenti ossia l-mejta Marianna Portelli kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara lil Guido Gauci Maistre, missier l-intimat Mark Anthony Gauci Maistre u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem.*

ii. *Illi z-zija ta' omm ir-rikorrenti Marianna Portelli mietet nhar il-15 ta Mejju 1985 fejn il-wirt tagħha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat 8 ta' Mejju 1981 Dokument B hawn anness fejn hija nnominat bħala werrieta universali lin-neputija tagħha omm ir-rikorrenti Maria Cassar u missierha bid-dritt tas-sostituzzjoni ta' bintha Margaret Cassar miżżewga Farrugia r-rikorrenti odjerm.*

iii. *Illi l-wirt ta' Marianna Portelli ġie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan skont denunzja li ġġib in-numru 2216/85 li kopja tagħha qed tigi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument Ċ.*

iv. *Illi missier u omm ir-rikorrenti George u Maria Cassar mietu rispettivament nhar it-22 ta' Lulju 2009 u nhar l-1 ta' Ottubru 2012 fejn b'testment unica charta tal-ll ta' Marzu 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument D, Maria Cassar flimkien ma' żewġha George Cassar innominaw bħala eredi universali lill-unika wild tagħhom ir-rikorrenti Margaret Farrugia.*

v. *Illi dan il-wirt ta' George Cassar ġie dikjarat b'kuntratt causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech datat 15 ta' Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritianne Bugeja Fenech markat bħala Dokument H waqt li d-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Maria Cassar ġie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'żewġ kuntratti tat-13 ta' Frar 2013 fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech li kopja tiegħu qed tigi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument E u att korrettorju tal-25 ta' April 2014 fl-atti tal-istess Nutar Ritienne Bugeja Fenech, Dokument I.*

vi. *Illi għalhekk il-fond inkwistjoni ossia l-fond 277, Triq FleurDe-Lys, Birkirkara ddevolva fuq ir-rikorrenti.*

vii. *Illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ossia fil-25 ta' Settembru 1998, fejn Guido Gauci Maistre flimkien ma' martu u binhom l-intimat li huwa ġuvni baqgħu jgħixu fil-fond inkwistjoni peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond inkwistjoni u għalhekk kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979.*

viii. *Illi għalhekk ai termini tal-Att X tal-2009 mis-26 ta' Settembru 2013, il-kera tal-fond sar €455.OOc fis-sena u kellu jogħla kull tliet snin skont ir-rata ta' inflazzjoni ossia mis-26 ta' Settembru 2016.*

ix. *Illi sal-lum il-ġurnata, l-intimat Mark Anthony Gauci Maistre qed iħallas kera miżera ta' €455 fis-sena u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi I-Att XXIII ta' 1-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Gunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimat Gauci Maistre u l-antekawża tiegħu stante li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond inkwistjoni.*

x. *Illi dan il-fond mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid- Dokument F hawn anness.*

xi. *Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti krew il-fond lill-antekawża tal-intimat Gauci Maistre, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante l-kumpens li l-antekawża tar-rikorrenti setgħet tirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond inkwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni.*

xii. *Illi l-mejta Marianna Portelli riedet tipproteġi l-proprjetà tagħha sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja terġa tieħu lura ħwejjiġha mingħajr okkupazzjoni.*

xiii. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII 1-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimat Gauci Maistre u l-antekawża minnu li kienu ċittadini Malti u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

xiv. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, "Dokument A" surreferit.*

xv. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftiehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u missier l-intimat Guido Gauci Maistre u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' 1-1979 u infatti l-unika awment possibbli kien li tithallas iż-żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.*

xvi. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fil-25 ta' Settembru 1998 u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

xvii. *Illi minħabba 1-impossibilità tar-rikorrenti sabiex tieħu lura 1-pussess tal-fond ossia li jerġa' jieħu lura 1-fond proprjetà tagħha, id-dispożizzjonijiet ta1-Att XXIII qiegħed jilledi d-drittijiet tagħha ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

xviii. *Illi huwa għalhekk illi hija u l-antekawża minnha ġew pprivati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi 1-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu sufficjentement 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 Nru 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009.*

xix. *Illi fic-cirkostanzi, meta 1-antekawża tar-rikorrenti ftiehmu fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġiżlazzjoni ta1-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi liġi li jużurpalu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilha li tirċievi kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità.*

xx. *Illi prinċipju massimu li għandu jigi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal-leġiżlazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà 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 1999-1711 u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, SeriesA no. 315—B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, LCHR 1999-V and Broniowski-151)*

xxi. *Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnha sofferti.*

xxii. *Illi għalhekk ir-rikorrenti hija intitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tiegħu minn meta hija ma*

setgħetx tieħu lura l-proprjetà tagħha minħabba l-leġiżlazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 — Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-1% Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey — deċiża 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 2004-111 (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

xxiii. *Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 27 sena. Isegwi għalhekk illi l-atti rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.*

xxiv. *Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018), stante illi hija u l-antekawża tagħha ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u cioà tal-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

XXV. Illi hija għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

xxvi. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak tal-lum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-ragunijiet imsemmija fl-*

istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-lstat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.

xxvii. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija soffriet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex 1-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent 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-intimat Mark Anthony Gauci Maistre u jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.*

2. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u 1-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 24 ta' Ġunju 2019 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument G u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat **l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-16 ta' April, 2019, fejn wieġeb kif ġej:

Jesponi bir-rispett :

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr pregudizzju għal xulxin:*

2. *Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha sabiex turi li hija l-proprjetarja tal-fond inkwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*

3. *Peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tigi ivestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà u mhux tirċievi kera ta' €455 fis-sena. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx għalkollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond inkwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan*

kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li 1-artikolu 37 japplika ghal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li 1-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont 1-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli — li żgur mhux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika 1-promulgazzjoni tal-leġiżlazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimat kien jiġi żgumbrat mill-fond inkwistjoni;*

7. *Illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi intiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan 1-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan 1-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

8. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa 1-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application Italy often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.";*

9. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern hemm fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-margini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

10. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimat. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

13. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

14. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u*

cjoe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. *Illi peress li l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, kwalunkwe stima mogħtija minn perit għandha tkun kalkolata sa dik id-data;*

16. *Illi xieraq li jiġi mfakkar li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. In oltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li rrikorrent bħala s-sid tal-fond inkwistjoni għandu d-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

17. *Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari — inter partes;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat **Mark Anthony Gauci Maistre** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2019, fejn wieġeb li:

Jesponi bir-rispett :

Fir-rikors tagħha r-Rikorrenti qiegħda tallega ksur ta' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u dan billi skont hi l-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jiksru d-dritt tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha.

1. *Illi l-Esponent kien eleġibbli li t-titolu ta' lokazzjoni jgħaddi fuqu mingħand il-ġenituri tiegħu u żgur kien jissodisfa l-kriterji ta' kwalunkwe test tal-mezzi li seta' u jista' jsirlu.*

2. *Illi huwa dejjem mexa mal-Liġi u ħallas iċ-ċens u mbaghad il-kera puntwalment li kienet tiġi aċċettata mir-Rikorrenti.*

3. *Illi bl-emendi fil-Liġijiet tal-Kera, l-kera tiġi riveduta kull tliet snin skont mekkaniżmu li għandu l-ħsieb li joħloq bilanċ bejn l-element soċjali u d-drittijiet ta' sid il-kera.*

4. *Illi wkoll fil-mertu ma jistax jingħad illi d-drittijiet tar-Rikorrenti ġew b'xi mod leżi stante illi r-Rikorrenti fl-ebda stadju ma ġie spossessata mill-proprjeta' taghha ħlief li hija għandha biss godiment limitat tal-istess u dejjem, jekk trid, tista' jittrasferixxi lil terzi persuni l-proprjetà mertu ta' din l-istanza.*

5. *Illi salv is-suespost, b'referenza għar-risposta tal-Avukat Ġenerali, l-Esponenti qiegħed jassoċja ruħhom ma' tali risposta u jagħmlu tagħhom eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat Ġenerali.*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant l-Esponent intimat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet magħmula permezz tar-rikors tar-Rikorrenti, bl-ispejjeż kollha kontra r-Rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' Ġunju, 2020, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza, li qiegħda tingħata llum.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 16 ta' Settembru, 1977, Marianna Portelli, illum mejta u li tiġi z-zija u l-awtur tar-rikorrenti, kienet ikkonċediet b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena, il-fond 277, Triq Fleur-de-Lys, Santa Venera, lil Guido Gauci Maistre, ukoll illum mejjet u li jiġi missier u l-awtur tal-intimat Gauci Maistre, u dan b'effett mis-26 ta' Settembru, 1977, u soġġett għal sub-ċens annwu u temporanju fl-ammont ta' LM70 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fil-25 ta' Settembru, 1998, u fiż-żmien meta skadiet din il-konċessjoni enfitewtika, kienu laħqu daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u ladarba l-fond inkwistjoni kien jikkostitwixxi l-unika residenza tal-intimat Gauci Maistre, li huwa ċittadin ta' Malta, huwa baqa' fil-pussess tal-istess fond b'titolu ta' kera, liema kirja kienet ukoll regolata bil-liġi, u għalhekk ma kinitx tirrifletti l-livell ta' kera fis-suq tal-proprjetà. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-awtur tagħha kienet ikkonċediet l-użu ta' dan il-fond b'titolu ta' ċens temporanju għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena għax kienet xtaqet li tevita r-restrizzjonijiet tar-*Rent*

Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance, u l-impożizzjoni ta' kera bir-rati tal-1914, u għalhekk l-intenzjoni tagħha kienet li mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja hija tkun tista' tieħu lura l-imsemmija proprjetà mingħajr l-okkupazzjoni ta' terzi. Madanakollu sentejn wara daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u b'hekk missier l-intimat akkwista d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'kera regolata mil-liġi u li ma tirriflettix il-valur fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bid-dħul fis-seħħ ta' din il-liġi, hija u l-antekawża tagħha sfaw spussessati mill-imsemmija proprjetà tagħhom, u sfaw suġġetti għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, meta huma ma setgħux jipprevedu dan u ma xtaqux li dan iseħħ. Għal din is-sitwazzjoni huma baqgħu ma ngħataw l-ebda kumpens xieraq. Ir-rikorrenti tgħid ukoll li huwa impossibbli għaliha li xi darba tieħu lura l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan bi ksur tad-dritt ta' proprjetà tagħhom. In vista ta' dawn il-lanjanzi kollha, ir-rikorrenti qiegħda ssostni li hija għandha dritt għal kumpens, u għall-ħlas ta' danni kemm materjali kif ukoll danni morali li ġew sofferti minnha. Fit-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbet sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, ingħata dritt ta' lokazzjoni lill-intimat Gauci Maistre, liema dritt jagħmilha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha; tiddikjara u tiddeċiedi li d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha qegħdin jiġu vvjolati bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem "il-Kostituzzjoni"], u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem "il-

Konvenzjoni"], u għalhekk ir-rikorrenti għandha tingħata rimedju xieraq. Barra minn hekk r-rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u tad-danni sofferti minnha.

Min-naħa tiegħu l-intimat l-Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Ġie eċċepit ukoll li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha li abbażi tiegħu saret din l-azzjoni. Eċċezzjoni oħra li tqajmet hija fis-sens li l-Att XXIII tal-1979 huwa liġi *ad hoc,* li saret fl-interess ġenerali sabiex tassigura li persuni li altrimenti kienu ser jiġu żgumbrati minn djarhom, ikollhom akkomodazzjoni. Qal ukoll li din il-liġi ma wasslet għall-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss għal kontroll fl-użu tagħha, minħabba li l-interess tal-Istat kien li tiġi regolarizzata sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. L-Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li sa fejn l-iskop pubbliku li għalih ġiet introdotta din il-liġi kellu skop soċjali, it-tnaqqis fid-dħul li qiegħda tilmenta minnu r-rikorrenti huwa kontrobilanċjat bil-marġni wiesgħa li jgawdi l-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali.

L-intimat Gauci Maistre jwieġeb billi jitlob lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż u jagħti r-raġunijiet tiegħu għal dan. Isostni li huwa kien jikkwalifika sabiex it-titolu ta' lokazzjoni jgħaddi mingħand il-ġenituri tiegħu għal fuqu u saħansitra kien jissodisfa l-kriterji ta' kwalunkwe test tal-mezzi li seta' u jista' jsirlu. Jgħid li huwa dejjem kien puntwali fil-ħlas taċ-ċens u sussegwentement tal-kera dovuta lir-rikorrenti aċċettanti. L-intimat Gauci Maistre mbagħad jirrileva li r-rikorrenti qatt ma kienet ġiet spossessata mill-proprjetà tagħha u hija għandha godiment limitat tal-imsemmija proprjetà, b'dana li hija tista' tittrasferixxi lil terzi persuni l-proprjetà inkwistjoni. Huwa

jagħlaq ir-risposta tiegħu billi jagħmel riferiment għar-risposta tal-intimat l-Avukat tal-Istat u jagħmel tiegħu s-sottomissjonijiet hemm magħmula.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja datat 16 ta' Settembru, 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[1]; kopja tat-testment ta' Marianna Portelli bid-data tat-8 ta' Mejju, 1981, fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin[2]; kopja tad-denunzja li kienet saret sussegwenti għall-mewt ta' Marianna Portelli[3]; kopja tat-testment *unica charta* tal-11 ta' Marzu, 1974, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut[4]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech magħmula fit-13 ta' Frar, 2013[5]; kopja ta' ċertifikat maħruġ minn Identity Malta li jgħid li ma kien jirriżulta l-ebda dekontroll tal-proprjetà inkwistjoni[6]; kopja ta' ittra uffiċjali tal-24 ta' Ġunju, 2019[7]; kopja ta' kuntratt *causa mortis* tal-mejjet George Cassar magħmul fil-15 ta' Lulju, 2010, fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech[8]; u kopja ta' att korrettorju ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 ta' April, 2014, magħmul fl-atti tal-istess Nutar.[9]

---

[1] *A fol.* 9.
[2] *A fol.* 12.
[3] *A fol.* 17.
[4] *A fol.* 21.
[5] *A fol.* 24.
[6] *A fol.* 27.
[7] *A fol.* 28.
[8] A *fol.* 33.
[9] *A fol.* 36.

Ir-rikorrenti **Margaret Farrugia** xehdet permezz tal-proċedura tal-*affidavit*.[10] Spjegat li b'kuntratt tas-16 ta' Settembru, 1977, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, iz-zija ta' ommha, jiġifieri l-mejta Marianna Portelli, kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' 21 sena l-fond 277, Triq Fleur-de-Lys, B'kara, lil Guido Gauci Maistre, missier l-intimat Gauci Maistre, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Marianna Portelli mietet fis-17 ta' Mejju, 1985, u l-wirt tagħha ddevolva fuq ommha Maria Cassar u missierha George Cassar skont it-testment tagħha tat-8 ta' Mejju, 1981, fl-atti tan-Nutar Joseph Raphel Darmanin. Il-wirt ġie dikjarat minnhom mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja li ġġib in-numru 2216/85 u b'hekk tħallset it-taxxa relattiva fuq il-fond. Missierha u ommha mietu rispettivament fit-22 ta' Lulju, 2009, u fil-1 ta' Ottubru, 2012, u b'testment *unica charta* tal-11 ta' Marzu, 1974, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, huma nnominaw lir-rikorrenti bħala l-unika eredi universali tagħhom stante li kienet l-unika wild tagħhom. Għalhekk hija bdiet tirċievi l-kera mingħand l-intimat Gauci Maistre wara li huwa kien baqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera, iżda b'żieda tal-istess kera, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti tgħid li ma kien inżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, għaliex saħansitra ommha u missiereha u hi wkoll kienu ħallsu aktar taxxi milli rċevew kera. Peress li l-fond ma kienx dekontrollat, iz-zija ta' ommha Marianna Portelli kienet xtaqet tipproteġi l-fond sabiex dan jerġa' lura għandha. Iżda bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, il-ġenituri tal-intimat u l-intimat warajhom, ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq, fejn ġiet imposta fuqhom relazzjoni sforzata ta' sid u

[10] *A fol.* 41.

inkwilin. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-intimat l-Avukat tal-Istat kellu jagħmel tajjeb għat-telf li huma kienu qed isofru. Iddikjarat li hija kienet ilha ssofri inġustizzja sa mill-25 ta' Settembru, 1998 għaliex qatt ma rċeviet kumpens ġust għal ħwejjiġha u għalhekk intavolat il-proċeduri odjerni. Tippretendi li għandha tirċievi kumpens sal-31 ta' Diċembru, 2018, jiġifieri sa meta saret liġi oħra li wkoll kienet tikser id-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti tirrileva li hija kienet tirċievi kera mingħand l-intimat Gauci Maistre ta' €455 fis-sena meta l-valur lokatizzju tal-post kien ferm ogħla.

Anki l-intimat **Mark Anthony Gauci Maistre** xehed permezz tal-proċedura tal-*affidavit*.[11] Huwa kkonferma li l-ġenituri tiegħu kienu akkwistaw il-fond mertu tal-kawża soġġett għal ċens ta' Lm70 fis-sena. Imbagħad fl-20 ta' Settembru, 1998, huma baqgħu jgħixu fih b'kera stante d-dritt li kellhom skont il-liġi. Jirrileva li dak iż-żmien huma la kellhom il-mezzi biex jixtru proprjetà u wisq anqas biex jikru bir-rati tas-suq. Hekk kif mietu l-ġenituri tiegħu, huwa baqa' jirrisjedi fil-fond peress li hu kien għadu joqgħod ma' ommu fl-istess fond. Huwa kien ġie rikonoxxut mill-ewwel mis-sid u din dejjem aċċettat il-kera. L-intimat Gauci Maistre jirrileva li fis-sena 2013 kienet inkitbet nota li l-kera kellha togħla skont l-għoli tal-ħajja għal €455.00 fis-sena. Ikkonferma li huwa kellu l-kera mħallsa sas-26 ta' Settembru, 2019, iżda sid il-kera issa ma kinitx qiegħda taċċetta l-kera aktar. Spjega li kemm il-ġenituri kif ukoll hu stess, kienu għamlu l-ispejjeż sabiex il-fond inżamm fl-istat tajjeb li hu. Skont it-test tal-mezzi, huwa kien eliġibbli li jibqa' jirrisjedi fil-fond.

[11] *A fol.* 65.

Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, l-intimat ippreżenta s-segwenti: kopja ta' rċevuta fir-rigward tal-ħlas ta' kera bid-data tas-26 ta' Marzu, 2019,[12] u oħra bid-data tas-26 ta' Marzu, 2009[13]; kopja ta' nota dwar l-awment tal-kera[14]; kopja ta' żewġ irċevuti bid-data tas-26 ta' Settembru, 2008, u 26 ta' Marzu, 2009[15]; kopja ta' rċevuta oħra b'nota dwar l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja[16]; kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-16 ta' Settembru, 1977, fejn Marianna Portelli kkonċediet il-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lill-awtur tal-intimat Gauci Maistre[17], u kopja ta' kuntratt tas-7 ta' Ġunju, 1967, fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel fejn l-imsemmi awtur tal-intimat Gauci Maistre akkwista u xtara s-subutili dominju temporanju tal-fond għaż-żmien li kien għad fadal.[18]

Permezz ta' nota r-rikorrenti ppreżentat kopja taċ-ċedola ta' fidi ta' ċens gravanti l-fond.[19]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qiegħda tilmenta li ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond li ddevolva fuqha wara l-mewt ta' ommha u ta' missierha, u dan bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bis-saħħa ta' liema liġi l-awtur

[12] Dok. MAGM2 *a fol.* 66.
[13] Dok. MAGM3 *a fol.* 67.
[14] Dok. MAGM4 *a fol.* 68.
[15] Dok. MAGM5 *a fol.* 69.
[16] Dok. MAGM6 *a fol.* 70.
[17] Dok. MAGM8 *a fol.* 71.
[18] Dok. MAGM7 *a fol.* 74.
[19] Dok. MF1 *a fol.* 78.

tal-intimat Gauci Maistre, ċenswalist li kien ingħata titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja fuq dar residenzjali, kellu d-dritt li jikkonverti t-titolu enfitewtiku f'wieħed lokatizju, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrent qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li t-tħaddim tal-artikolu 12 kollu kemm hu, iżda partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jagħti dritt ta' lokazzjoni lill-intimat Gauci Maistre, filwaqt li jagħmilha impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi pussess tal-fond. In vista ta' dan ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond qegħdin jiġu vvjolati bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk talbet lill-Qorti tagħtiha rimedju xieraq għal dan, fosthom billi tikkundanna lill-intimat l-Avukat tal-Istat għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnha.

L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, u li t-talbiet tagħha huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Jgħid li qabelxejn ir-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha u anki ta' meta saret sid il-fond stante li l-ilment tagħha għandu jiġi kkunsidrat minn dik id-data. Imbagħad jeċċepixxi li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur pretiż mis-sid ma jistax jitkejjel mal-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ġie eċċepit ukoll da parti tal-Avukat Ġenerali li ma kien hemm ebda teħid forzuż tal-proprjetà da parti tal-intimati jew tal-Istat, iżda kien hemm biss kontroll tal-użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-għan aħħari jkun wieħed soċjali bil-għan li ħadd ma

jitkeċċa mid-dar tar-residenza tiegħu, u għalhekk il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

Min-naħa tiegħu l-intimat Gauci Maistre jilqa' billi jgħid li huwa kien eliġibbli sabiex it-titolu ta' lokazzjoni jgħaddi minn fuq il-ġenituri għal fuqu, u dan filwaqt li huwa kien jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi li seta' jew jista' jsirlu. Irrileva li huwa kien dejjem puntwali fil-ħlas taċ-ċens u sussegwentement fil-ħlas tal-kera, li skont il-liġi għandha tiġi riveduta kull tliet snin skont mekkaniżmu li jieħu ħsieb joħloq bilanċ bejn l-element soċjali u d-drittijiet ta' sid il-kera. Jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti ma kienet qatt ġiet spussessata mill-fond, iżda kien ġie biss limitat il-godiment tagħha filwaqt li hija baqgħet libera li tittrasferih lil terzi. Dan kollu filwaqt li jiddikjara li qed jagħmel tiegħu l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Jirriżulta li l-fond kienet wirtitu r-rikorrenti mingħand il-ġenituri tagħha wara li l-wirt taz-zija ta' ommha, jiġifieri ta' Marianna Portelli ddevolva għal fuqhom. L-imsemmija Marianna Portelli kienet ikkonċediet il-fond lill-awtur tal-intimat Gauci Maistre b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal 21 sena versu l-ħlas ta' subċens annwu u temporanju ta' sebgħin Liri Maltin (LM70) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti tikkontendi li dak iż-żmien l-awtur fit-titolu tagħha kienet ingħatat parir legali li tagħmel hekk sabiex tevita l-effetti tad-dispożizzjonijiet tar-*Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance,* li permezz tagħhom il-fond inkwistjoni kien jisfa rekwiżizzjonat u l-kera imposta fuqu kienet tiġi stabbilita skont il-valuri tas-suq fis-sena 1914. Il-ħsieb ta' Marianna Portelli kien li wara li jgħaddi t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-fond kellu jerġa' jirritorna lura fil-pussess tagħha. Madanakollu

sentejn wara daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijet tal-Att XXIII tal-1979, li bis-saħħa tagħhom l-awtur tal-intimat Gauci Maistre ngħata l-kirja tal-fond inkwistjoni minħabba li kien ċittadin Malti u l-fond inkwistjoni kien effettivament ir-residenza ordinarja tiegħu, u għalhekk il-fond inkwistjoni minflok ma rritorna bil-pussess battal għand Marianna Portelli, dan baqa' jiġi gawdut mill-awtur tal-intimat Gauci Maistre u sussegwentement minn dan tal-aħħar ukoll, u dan b'kera li hija regolata bil-liġi. Huwa għalhekk li r-rikorrenti qiegħda tilmenta li hemm ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħha, u li nħolqot sitwazzjoni li lilha sfurzatha tidħol f'relazzjoni ta' sid fil-konfront tal-intimat Gauci Maistre li ngħatalu id-dritt li jikkonverti t-titolu tiegħu f'wieħed ta' kera b'mod indefinit, u b'dan il-mod is-sid tal-fond sfat imċaħħda mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq. Ir-rikorrenti qalet ukoll li l-piż li qiegħda tintalab iġġorr hi bħala sid tal-proprjetà, ġab żbilanċ fil-prinċipju ta' proporzjonalità li ma kienx previst meta l-awtur fit-titolu tagħha kienet tat sub-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li bil-mod kif jitħaddmu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment l-artikolu 12(2), tal-Kap. 158, hija sfat fl-impossibilità li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha, kif ukoll li d-drittijiet tagħha bħala sid tal-proprjetà qegħdin jiġu vvjolati bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għal dan il-Qorti għandha tagħtiha rimedji xierqa.

L-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

"Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid 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' 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 ..."*

Min-naħa l-oħra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

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

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* l-Avukat Ġenerali u George u Maria Assunta Zammit**[20], sar riferiment għall-interpretazzjoni mogħtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

[20] P.A. (Sede Kostituzzjonali), 29.11.2018.

> *"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, recognises 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 others,* ***James and Others vs 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 vs Sweden,*** *23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland (GC)****, no. 31443/96, §134, ECHR 2004-V).* ***Hutten-Czapska v. Poland.****)"*

F'din id-deċiżjoni il-Qorti kompliet tgħid illi huma tlieta r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat titqies li hija waħda permissibbli, u għalhekk irid jiġi analizzat jekk il-miżura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali, jekk l-iskop tal-miżura jilħaqx għan leġittimu u jekk il-miżura li tkun ittieħdet żammitx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali, u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fir-rigward tal-ewwel element, il-Qorti għamlet riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjonijiet tagħha:

> *"The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see* ***The former***

> ***King of Greece & Others vs Greece*** *(GC) no. 25701/94 §79, ECHR 2000-XII, with further references, and Iatridis, cited above §58.*
>
> *The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (**Broniowski vs Poland,** (GC), no. 31443/96 §147, ECtHR 2004-V); ara wkoll **Amato Gauci vs Malta,** (QEDB no. 47045/06, §53, 15 September 2009).”*

Ir-rikorrenti saħqet fl-*affidavit* tagħha li Marianna Portelli, iz-zija t'ommha, fl-1977 kienet ikkonċediet il-fond inkwistjoni b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja bl-iskop li l-fond ikun jista' jirriverti lura fil-pussess tagħha wieħed u għoxrin sena wara. Fl-1977 ma kien hemm l-ebda mod kif l-imsemmija Marianna Portelli setgħet tbassar li bilkemm sentejn wara kien ser ikun hemm intervent leġiżlattiv li bis-saħħa tiegħu l-fond inkwistjoni ma kienx ser jirriverti awtomatikament fil-pussess tagħha, u li s-sub-ċenswalist jew is-suċċessur tiegħu kien ser jingħatalu d-dritt li jikkonverti t-titolu tiegħu f'wieħed ta' kera b'mod indefinit. Huwa in vista ta' dan li l-Qrati tagħna spiss ippronunzjaw ruħhom li l-qafas leġiżlattiv introdott bl-Att XXIII tal-1979, senjatament bl-artikoli 12(2) u (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, peress li ma kienx hemm il-*foreseeability* rikjesta meta dawn id-dispożizzjonijiet iddaħħlu fis-seħħ u s-sidien tal-proprjetà ma setgħux jirregolaw ruħhom b'mod li jipproteġu l-interessi tagħhom mad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija dispożizzjonijiet.

Il-Qorti kkonsidrat li l-Att XXIII tal-1979 mingħajr dubju kien iddaħħal għal skop soċjali, dak li persuni li kienu fi stat ta' inċertezza minħabba li titolu enfitewtiku jew sub-enfitewtiku li kienu jgawdu kien wasal biex jiskadi, ma jiġux żgumbrati mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika, imma jingħataw

titolu lokatizju. Il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha diversi drabi f'dan irrigward, fis-sens li l-Istat igawdi minn marġni wesgħin ta' apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż, u għalhekk għandu jkollu l-libertà li jilleġiżla b'mod li jindirizza dawk il-ħtiġijiet. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **James *vs.* United Kingdom**[21], intqal is-segwenti dwar dan l-element:

> "*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 Handyman 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, is it 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.*"

Madanakollu dan ir-rekwiżit tal-ħtieġa soċjali irid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-element tal-proporzjonalità tal-miżura adottata mill-Istat, u dan minħabba li l-Qrati f'sitwazzjonijiet simili dejjem iridu jaċċertaw ruħhom li l-miżura introdotta toħloq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-intimat min-naħa l-waħda, u l-

[21] QEDB, 21.02.1985.

interess tas-sid privat, ir-rikorrenti, min-naħa l-oħra. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Hutten-Czapska *vs.* Poland**[22], intqal:

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights ... In each case involving an alleged violation of the 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."*

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *vs.* Malta**[23] il-Qorti rriaffermat il-prinċipji ċċitati f'sentenzi ewlenin dwar il-kontroll tal-użu tal-proprjetà privata:

> *"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 landlords' 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 vs Italy,*** *(GC), no. 22774/93, §54, ECHR 1999 – V, and* ***Broniowski,*** *§151)."*

[22] QEDB, 19.06.2006.
[23] QEDB, 30.07.2015.

Il-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti tikkonċerna l-mod kif ġew milquta retroattivament dawk il-konċessjonijiet sub-enfitewtiċi li ġew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, u huma diversi s-sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna li jistabbilixxu li d-dħul fis-seħħ ta' dawn id-dispożizzjonijiet leġiżlattivi jiksru d-drittijiet fundamentali tal-individwu kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni ġia ċitata fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* l-Avukat Ġenerali u George u Maria Assunta Zammit**, intqal li:

> *"Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, kellu bħala għan* 'a legitimate social aim'. *Madankollu l-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid in kwantu kellu jiġi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtiġijiet tal-interess ġenerali tal-komunità (ir-realtà soċjo-ekonomika tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem."*

Kemm il-Qrati Maltin kif ukoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' spiss waslu għall-konklużjoni li d-dispożizzjonijiet imdaħħla bl-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba li mal-mogħdija tas-snin inħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien privati u dawk tal-inkwilini.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**[24], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *"The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in*

[24] 470456/06.

terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time ... The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property."

Anki l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Albert Cassar et *vs.* Onor. Prim Ministru et**[25], ikkonkludiet illi:

"Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi indħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot 'forced landlord-tenant relationship' għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofri deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx iffissat mil-liġi."

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment ukoll għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[26]:

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

i. *Għall-ħlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjetà tagħhom;*
ii. *Għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;*
iii. *Għall-mod kif jiġi kkalkolat l-awment fil-kera, ċioe bbażat biss fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti;*

[25] 22.02.2013.
[26] 25.10.2013.

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 rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Għaddew diġà aktar 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 bżonn il-proprjetà 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.

...

L-Ewwel Qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 (li bis-saħħa tiegħu daħal l-artikolu 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 jintrefa' kollu mis-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.' L-ewwel Qorti imbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalità 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 daqs kemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament ikun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha 'realtà ekonomika'. Meta imbagħad tqis ukoll li l-kera tiżdied 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."*

Il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni kienet ingħatat lill-awtur tal-intimat Gauci Maistre lura fis-sena 1977, bl-iskop li l-proprjetà inkwistjoni tirriverti lura fil-pussess tal-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti wara wieħed u għoxrin sena. Sentejn wara li kienet ingħatat din il-konċessjoni, iddaħħlu fis-

seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li bis-saħħa tagħhom l-imsemmi awtur tal-intimat Gauci Maistre ġie protett fil-pussess ta' din il-proprjetà billi ngħata titolu lokatizju li kien jiġġedded għall-perpetwità u liema titolu seta' jintiret taħt ċertu kundizzjonijiet, kif fil-fatt ġara, minn ibnu l-intimat Gauci Maistre, sabiex b'hekk ir-rikorrenti ġustament illum qiegħda tilmenta li hija qiegħda fl-impossibilità li tieħu lura l-proprjetà tagħha, u dan wara li hi u l-familja tagħha ilhom sprovvisti minn din il-proprjetà għal dan iż-żmien kollu.

Il-Qorti tirrikonoxxi li minkejja l-emendi leġiżlattivi li saru tul is-snin, partikolarment bl-emendi li ġew introdotti bl-Att XXVII tal-2018, il-pożizzjoni tar-rikorrenti bħala sid tal-proprjetà ftit li xejn inbidlet, u l-leġiżlatur baqa' jagħmel distinzjoni bejn is-suq liberalizzat u proprjetajiet milquta minn restrizzjonijiet bħal dawk introdotti bl-Att XXIII tal-1979. Id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 biddel is-sitwazzjoni tar-rikorrenti biss inkwantu li ġie stabbilit li ż-żieda fil-kera ser tibda ssir kull tliet snin u mhux aktar kull ħmistax-il sena. Anki dawn l-emendi ġew indirizzati fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe *vs.* Avukat Ġenerali**, ġia ċitata, fejn intqal:

> *"Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin mhijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi tal-inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għall-finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kondizzjoni tiegħu."*

Il-Qorti kkonsidrat li għal dawn is-snin kollha r-rikorrenti ġarrew waħedhom il-piż tar-realtà soċjali li lura fis-sena 1979 għamlitha impellenti li jiddaħħlu salvagwardji leġiżlattivi maħsuba biex ma jkunx hawn persuni li jitilfu s-saqaf ta'

fuq rashom, iżda din il-liġi imponiet ukoll fuq is-sidien sitwazzjoni ta’ kontroll fir-rigward tal-ammont ta’ kera li jistgħu jirċievu, b’tali mod li nħoloq żbilanċ kontra s-sidien li huwa ta’ preġudizzju għalihom, billi għad li ċ-ċens li kien beda jitħallas fis-sena 1977 kien wieħed realistiku u ġust għas-sitwazzjoni soċjoekonomika prevalenti f’dak iż-żmien, madanakollu r-rata ta’ kera stabbilita u l-awment sussegwenti fil-kera, baqgħu jinħadmu dejjem abbażi taċ-ċens kif kien ġie stipulat oriġinarjament.

Fid-deċiżjoni ġia ċitata fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* l-Avukat Ġenerali et**, intqal li l-liġi ddaħħlet b’mod li ma saret l-ebda distinzjoni dwar jekk is-sidien li kienu ser jintlaqtu bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhomx proprjetà alternattiva jew kapital ieħor, jew jekk is-sidien ta’ dawn il-proprjetajiet kinux qegħdin jintalbu jiċċaħħdu mill-uniku proprjetà li seta’ kellhom. Din is-sitwazzjoni wasslet lill-Qrati tagħna u lill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li jiddeċiedu li f’din is-sitwazzjoni l-piż soċjali u finanzjarju qiegħed jinġarr kollu mis-sidien, meta huwa l-Istat li għandu l-obbligu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali lil dawk il-kategoriji ta’ nies li l-inqas jifilħu.

Il-Qorti kkonsidrat li r-rikorrenti mhux biss sfat imċaħħda mill-pussess tal-proprjetà tagħha għal dawn is-snin kollha, iżda wkoll li mhiex qiegħda tirċievi dħul ġust u realistiku fil-kuntest ta’ suq liberalizzat tal-kera, speċjalment wara l-1995 ’l quddiem.

Sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tilmenta ukoll minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tqis li f’każijiet ta’ din ix-xorta, it-teħid mhux biss kien forzuż, iżda l-kumpens illi beda jingħata lis-sidien għal dan it-teħid, kien u għadu

wieħed inġust, stante li ma jirrispekkjax il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Bugeja *vs.* Avukat Ġenerali**[27], il-Qorti qalet:

> *"... ma hux korrett illi tgħid illi każ ta' konverżjoni ta' ċens temporanju f'wieħed perpetwu ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jħares ukoll kontra t-teħid ta' kull 'interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun.' Meta għalaq iċ-ċens temporanju s-sid kellu jikseb il-proprjetà sħiħa tal-immobbli – bis-saħħa tal-liġi, iżda, jittieħed għal dejjem l-utili dominju – sehem sostanzjali mill-jedd ta' proprjetà – u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad illi ma tteħidlu ebda interess jew dritt fuq il-proprjetà. **Essenzjalment, mela, kull teħid ta' jus in re jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.** (enfasi miżjud mill-Qorti)."*

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern hemm leżjoni kemm tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti qiegħda titlob rimedju għal tali vjolazzjoni, billi fost l-oħrajn titlob li l-Qorti tiffissa kumpens xieraq li jirrifletti l-fatt li bħala konsegwenza tal-operazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 ma kienx hemm bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, għaliex il-kera pagabbli ma tirriflettiex is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond. Il-Qorti tibda billi tagħmel riferiment għal dak li ntqal f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna li n-natura ta' danni li jiġu likwidati mill-qorti fi proċedimenti ta' natura kostituzzjonali huma differenti mid-danni li jistgħu jiġu likwidati f'kawża ċivili għad-danni. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], intqal illi:

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa."*

[27] P.A. (Sede Kostituzzjonali), 07.12.2009.

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar *vs.* Malta**[28], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal Bniedem qalet:

"In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period.

...

*The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, **Kingsley vs the United Kingdom,** (GC) no. 35605/97, §40, ECHR 2002IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see **Runkee and White vs the United Kingdom,** nos. 42949/98 and 53134/99, §52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, **Akkuç vs Turkey,** 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; **Romanchenko vs Ukraine,** no. 5596/3, 22 November 2005, § 30, unpublished; and **Prodan vs Moldova,** no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see **Amato Gauci,** cited above, § 78, and **Ghigo vs Malta,** (just satisfaction) no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see **Anthony Aquilina**, cited above, § 72, in fine)."*

Il-Qorti tqis li il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni kienet skadiet fl-1998, u minn dakinhar il-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti, jiġifieri l-ġenituri tagħha, sfaw spussessati mill-proprjetà tagħhom, u sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ta' bilfors kellhom jaċċettaw ħlas ta' ammont ta' kera li kien regolat bil-liġi. In vista tal-konklużjonijiet li waslet għalihom **il-perit tekniku ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea**[29], li l-ħlas ta' kera fis-suq miftuħ tal-

[28] 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13).
[29] Rapport *a fol.* 87.

proprjetà kellu jkun ferm ogħla minn dak li qiegħed iħallas l-intimat Gauci Maistre, jirriżulta li r-rikorrenti ilha minn dakinhar tiġi mċaħħda milli tirċievi kumpens ġust għall-kiri tal-proprjetà tagħha.

Il-Qorti tqis li mill-kalkolu tal-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni kif maħdum mill-Perit Marie Louise Caruana Galea, jirriżulta li mill-25 ta' Settembru, 1998 sal-31 ta' Diċembru, 2018, u wara li ħadet inkonsiderazzjoni l-kera li pperċepiet matul dan il-perjodu, ir-rikorrenti tilfet dħul li jammonta għal madwar €86,400 mill-kera ta' dan il-post. Tenut kont tal-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-Qrati tagħna f'kawżi oħra fejn iċ-ċirkostanzi kienu bejn wieħed u ieħor jixxiebhu, u l-fatt li meqjus l-interess pubbliku u l-għan soċjali tal-liġi attakkata, il-kumpens mistħoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ biss fuq l-indikaturi tas-suq miftuħ[30], il-Qorti tqis illi kumpens ta' sitta u għoxrin elf Euro (€26,000) għad-danni materjali u morali sofferti mir-rikorrenti sal-31 ta' Diċembru, 2018, ikun wieħed xieraq u ġust fiċ-ċirkostanzi, liema kumpens għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat l-Avukat tal-Istat;**

[30] Ara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet John Mattei et *vs.* Awtorità tad-Djar et, 05.10.2018.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Gauci Maistre;

3. Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u 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-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Gauci Maistre u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond proprjetà tagħha ossia 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara;

4. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-imsemmija proprjetà tagħha bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tillikwida l-kumpens għad-danni materjali u morali kif sofferti mir-rikorrenti sal-31 ta' Diċembru, 2018, fis-somma ta' sitta u għoxrin elf Euro (€26,000);

7. **Tikkundanna lill-intimat l-Avukat tal-Istat iħallas l-istess danni hekk likwidati.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-*Ispeaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż kollha tal-kawża u dawk tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Ġunju, 2019, kif ukoll l-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv, kontra l-intimat l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur