QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Frar 2021

Numru 2

Rikors Nru. 172/2019

Charles Bugeja u Mariel Bugeja

vs

L-Avukat tal-Istat, Doris Mallia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tat-13 ta' Settembru 2019 li jghid hekk:

1. Illi, ir-rikorrenti ahwa Bugeja huma proprjetarji tal-fond numru 20, Valley Road, Paola wara li din iddevolviet fuqhom b'wirt tal-genituri taghhom (Vide il-Causa Mortis rispettivi annessi u mmarkati Dok. A u B);

2. Illi, permezz ta' kuntratt datat 2 tat Lulju, 1965 redatt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, in-nannu matern tar-rikorrenti Emanuele Portelli ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena lil certu George Azzopardi id-dar bl-indirizz 20, Valley Road, Paola (Dok. C);

3. Illi, qabel ma skada it-terminu tal-enfitewsi temporanja koncess kif inghad fil-paragrafu antecendenti, fis-7 ta' April 1976 l-imsemmija dar giet soggetta ghal Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 34994 u giet sussegwentament derekwizizzjonata fil-15 ta' Frar, 2000 (Dok. D);

4. Illi fis-sena 1982, meta spiccat il-koncessjoni enfitewtika ta' 17-il sena skont il-kuntratt tan-1965, izda meta kienet ghadha in vigore l-imsemmija ordni ta' rekwizizzjoni, l-imsemmija dar ir-rikorrenti giet allokata b'kirja ta' Lm120 fis-sena lill-intimata u zewgha (vide Dok. E) u ir-Registri Elettorali jindikaw id-dar mis-sena 1967 sallum il-gurnata bhala okkupata mir-rikorrenti (Dok. F1 sa F10);

5. Illi tali lokazzjoni ma inghatatx mill-antekawza tar-rikorrenti b'kunsens hieles izda bhala rizultat dirett tal-applikazzjoni ta' parametri imposti fuqhom legalment minn zmien ghall-zmien, inkluz bl-applikazzjoni tal-Ligijiet Specjali tal-Kera u l-Art. 12 tal-Kap. 158 li issopravjena fuq l-Artikolu 1521 tal-Kodici Civil li jistipula li mat-terminazzjoni tal-enfitewsi l-fond ghandu jirritorna lura lis-sid ipso jure, bil-benefikati li jkunu saru fih;

6. Illi zewg l-intimata kellu kariga b'paga tajba u ghallhekk ma kien hemm ebda htiega ta' kera protetta u il-fatt illi ma sarx means test hu indikattiv li ma giex determinat skop pubbliku ghal tali kirja protetta;

7. Illi ghalhekk gew imposti fuq ir-rikorrenti parametri legali li jirregolaw l-ezistenza, id-durata kif ukoll l-ammont ta' kera dovuta ghall-uzu tal-proprjeta taghhom li jilledu l-Protocol 1 Art. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ghaliex ir-restrizzjoni tal-uzu tal-proprjeta tal-esponenti ma kinitx legalment proporzjonata, ma kinitx fl-interess pubbliku u lanqas ma kienet neccessarja fl-isfond ta' socjeta demokratika u f'kwalunkwe kaz il-piz finanzjarju ta' tali protezzjoni ma kellhiex tingarr mill-esponenti jew l-ante-kawza taghhom;

8. Illi l-imsemmi Art. 1 Protokol 1 jikludi kemm obligazzjonijiet posittivi kif ukoll negattivi. Kull Stat kontraenti mhux biss hu obbligat li ma jostakolax it-tgawdija pacifika tal-proprjeta izda wkoll li jagixxi b'mod illi jippromuovi u jipprotegi t-tgawdija tal-proprjeta, u dan tal-ahhar specjalment meta ikun hemm nexus dirett bejn l-agir ta' awtoritajiet governattivi (inkluz l-awtoritajiet gudizzjarji) u t-tgawdija pacifika tal-proprjeta ta' individwu;

9. Illi Il-Protocol 1 Art. 1, ma jittrattax biss l-esproprjazzjoni jew it-telf komplet tad-drittijiet tas-sid izda ukoll ikopri l-uzu restritt tal-istess proprjeta (vide Handyside vs UK, 1976);

10. Illi prezentament il-fond ghandu kera rizorja ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, ir-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni;

11. Illi r-rikorrenti ma ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif determinat fil-kawzi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru. 13221 08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046 12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015;

12. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyeler vs Italy nru. 3320 96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC), nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696 07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010;

13. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjomjiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland (GC), nru 35014/97, 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others 108);

14. Illi il-kirja sfurzata u prottetta hi wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u dan naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizju meta z-zmien pattwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghall-kundizzjoni li l-kirja tizdied;

15. Illi ghalhekk I-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u I-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr raguni valida fil-ligi u di piu mhumiex qed jinghataw kumpens gust ghal dan;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, tghid I-intimati ghaliex ma ghandhiex:-

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti I-Artikolu 12(2) tal-Ordninanza li Tnehhi I-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht I-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 u I-art. 37 tal-Kostituzzjoni fir-rigward il-fond numru 20, Valley Road, Paola u ghalhekk ma ghandux effett u ghaldaqstant I-intimata Mallia ma tistghax tinvoka dan il-provvediment biex tibqa’ tabita fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri;

ii. Tiddikjara li I-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Doris Mallia tal-fond Nru. 20, Valley Road, Paola waqt li qed jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni jew mill-liema minnhom, u ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti ghandhom jinghataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz I-izgumbrament tal-intimata Doria Mallia mill-fond de quo;

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi I-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ligijiet elenkati fil-premessi tal-procedura odjerna u talli ma kkrejawx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux skop pubbliku, is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni jew mill-liema minnhom;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati;

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali illum Avukat tal-Istat li tghid hekk:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront taghhom qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-fond 20, Valley Road, Paola minghajr ma qed jinghataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni;

2. Illi in linea preliminari wkoll huwa xieraq u opportun li jigi pprezentat il-kuntratt tal-kera li jirrigwarda l-fond mertu tal-kaz odjern u l-esponent qieghed jirrizerva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz wara li dan jigi prezentat;

3. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ma ghandhomx jintlaqghu minn din il-Qorti b'setghat kostituzzjonali ghaliex illum il-gurnata mhijiex impossibbli li r-rikorrenti jirrendu lura l-pussess tal-fond u dan peress illi r-rikorrenti ghandhom il-possibilita illi jaghmlu talba ghar-ripreza tal-fond quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li ghandu s-setgha bil-ligi li jilqa' dik it-talba kemm-il darba ir-rikorrenti juru illi l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Dan mhuwiex l-unika possibilita ghar-ripreza tal-fond u dan peress illi jekk sid jissodisfa ir-rekwiziti imposti fis-sub-inciz (8) tal-artikolu 12B, dan ukoll iwassal ghar-ripreza tal-fond;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta. Pero certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta' uzu, madakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-

lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabbilit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f'sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

8. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-lstat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

9. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie 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 tenacy agreement”.
Fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f’gheluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali;

10. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea li l-ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juza l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa;

11. Illi fir-rigward tal-allegat sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci v Malta (App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009) irrikonoxxiet li "State control over levels of rentfalls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable” (Enfasi tal-esponent);

12. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontrobilancjat bil-margini wiesgha tal-lstat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali u mill-htiega socjali ta' dawk il-mizuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta imma ghandha tevalwa u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita fid-dawl tar-realta ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

14. Illi bid-dhul fis-sehh tal-emendi l-godda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti jistghu idahhlu mhux ser tibqa' stagnata ghal dejjem izda ser toghla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi minn dan jirrizulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pozizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dak meta saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma jistghux tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

15. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu iddahhal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-legislatur kompla jsahhah fuq l-element ta' propozjonalita tant illi llum il-gurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita illi jibdew jircievu kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita wkoll illi r-rikorrenti jitlolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirrizulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Ghaldaqstant certament illi r-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

16. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jiien dan fl-assjem kollu, il-konkluijoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa;

17. Illi minkejja li f'kazijiet ohra kontra l-lstat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants " (Amato Gauci v Malta paragrafu 55);

18. Illi fir-rigward tal-allegat ksur tal-artikolu 6 tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jecepixxi illi ghalkemm ir-rikorrenti jilmentaw minn ksur ta' dan l-artikolu fil-premessi, madanakollu ma hemm ebda talba f'dan ir-rigward fit-talbiet u ghaldaqstant din il-Qorti ma ghandiex tiddeciedi dwar dan;

19. Illi minghajr pregudizzju l-esponent jecepixxi illi l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea huma inapplikabli ghall-fattispecie tal-kaz odjern;

20. Illi fi kwalunkwe kaz fil-kaz odjern ma jezisti ebda ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

21. Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proceduri kostituzzjonali u konvenzjonali r-rikorrenti stess qed jirrikonoxxu li s-sistema Maltija tipprovdi ghal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienux ser joqghodu jifthu dawn il-proceduri;

22. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni illi protezzjoni moghtija mill-Kap. 158 tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti sancit bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jecepixxi illi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sancit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

23. Illi l-esponent jirreleva ukoll illi ma tezisti ebda diskriminazzjoni u li r-rikorrenti ma nghataw ebda trattament dskriminatorju;

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

25. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti thoss illi ghandha tillikwida kumpens, l-esponenti jhoss illi l-Qorti ghandha tiehu in kunsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-effetti tieghu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstatat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci v Avukat Generali et" deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018;

26. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta ta' Doris Mallia li tghid hekk:

1. Illi l-intimata ghandha titolu validu skond il-ligi;

2. Illi fil-mument tal-konverzjoni 'ope legis' tat-titolu tal-intimata, l-istess rikorrenti jew l-aventi causa taghhom qua sidien irrikonoxxew lill-intimata bhala inkwilina u baqghu jaccettaw il-kera min ghandha;

3. Illi subordinament u minghajr hsara ghas-suespost, illum il-valur tal-kera ma baqax joghla biss kull hmistax-il sena skont l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, izda kull tliet snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi matul iz-zmien li l-intimata kienet qed tokkupa b'titolu validu l-proprjeta in kwistjoni, minbarra l-hlasijiet li hija kienet qed taghmel lis-sid, hija investiet ammont

sostanzjali ta' flus fil-proprjeta tal-atturi, li ghen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjeta de quo, ghall-beneficcju tal-atturi;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li din l-Onor. Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat l-atti, ir-rapport peritali u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara ilment intavolat mill-atturi illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta huwa inkosistenti mad-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-artikolu 45 Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja. Dan ghaliex, skont l-atturi, il-ligijiet vigenti qieghdin jaghtu lill-konvenuta dritt ta’ rilokazzjoni, ghaliex ma ghandhomx skop pubbliku u ghaliex ma zammewx il-bilanc rikjest peress illi l-kera pagabbli mill-konvenuta hija ferm anqas mill-valur lokatizju fuq is-suq liberu. L-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru 20, f’Valley Road, Paola. Dan il-fond kien proprjeta tan-nannu matern tal-atturi, li permezz ta’ kuntratt datat 2 ta’ Lulju 1965 kien ikkonceda l-fond b’titolu ta’ enfitewsi temporanju ghal sbatax -il sena lil George Azzopardi. Qabel ma skadiet din il-koncessjoni enfitewtika temporanja il-fond imsemmi kien gie soggett ghall-Ordni ta’ Rekwizizzjoni datat 7 ta’ April 1976, u l-atturi jippremettu illi mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fl-1982 dan il-fond kien gie allokat b’kera lill-konvenuta u zewgha, versu l-kera ta’ Lm120 fis-sena. Dan il-fond kien gie sussegwentement derekwizizzjonat fil-15 ta’ Frar 2000, izda l-konvenuta ghada tirrisjedi f’dan il-fond sal-gurnata tal-llum. L-atturi jsostnu illi l-konvenuta u zewgha ma kellhom l-ebda htiega ta’ kera protetta u li peress li ma kienx sar *means test* sabiex tigi ddeterminata l-htiega taghhom, qatt ma gie determinat skop pubbliku ghal din il-kirja protetta. L-atturi jikkontendu wkoll illi r-regolazzjoni tal-ezistenza u durata tal-kirja kif ukoll il-quantum tal-kera pagabbli jilledu d-drittijiet taghhom sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghaliex ir-restrizzjoni fl-uzu in kwistjoni ma kinitx proporzjonata u ma kinitx fl-interess pubbliku.

Jilmentaw ukoll illi l-kirja sfurzata u protetta hija diskriminatorja ghaliex sidien ohra li ma krewx il-proprjeta taghhom qabel l-1995 ghandhom dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kera meta tigi fi tmiem taghha.

Provi

Il-Perit Tekniku appuntat mill-Qorti, Il-Perit Elena Borg Costanzi, stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn is-7 ta' April 1976 u l-31 ta' Dicmebru 2019 (*fol.* 69–93) bis-segwenti mod:

Sena	Valur	Valur Lokatizju Annwu
1976 - 1981	€15,000	€450
1982 - 1987	€20,000	€600
1988 - 1993	€25,000	€750
1994 – 1999	€43,000	€1,505
2000 – 2005	€60,000	€1,800
2006 – 2011	€88,000	€2,640
2012 – 2017	€155,000	€5,425
2018 - 2019	€210,000	€7,350

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici relevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-Valuation Standards for Accredited Valuers mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta. Fir-risposta taghħa ghad-domandi in ekussjoni li saru lilha mill-konvenuti, il-Perit Tekniku tispjega illi hija uzat il-*comparison method* sabiex waslet ghall-valur tal-fond in kwistjoni u wkoll uzat informazzjoni a disposizzjoni taghha bis-sahha ta' diversi proprjetajiet li stmat jew rat hija stess jew li fuqhom ghamlet xi applikazzjonijiet ghax-xogholijiet.

Mariel Bugeja xehdet illi l-fond in kwistjoni huwa proprjeta taghha u ta' huha, Charles Bugeja, u li missiera beda jinvolviha fil-kera ta' din il-proprjeta mill-bidu tas-snin tmenin u ghalhekk hija personalment midhla sew tal-fatti relevanti ghal kaz. Spjegat li

meta wiehed iqabbel il-kera percepita mill-atturi u l-awturi taghhom mal-valutazzjoni maghmula mill-Perit Tekniku jirrizulta li l-attur ghamlu telf ta' €76,273.06 minhabba d-differenza fil-kera ai termini tal-ligi versu l-kera percepibbli fuq is-suq liberu. Hija indikat ukoll l-ammonti tal-kera ricevuti matul is-snin:

Sena	**Kera annwali**
1 Jannar 1976 – 31 Dicembru 1996	€279.52
1 Jannar 1997 – 31 Dicembru 2008	€372.72
1 Jannar 2009 – 30 Gunju 2013	€569.08
1 Lulju 2013 - prezent	€728.84

In kontro-ezami xehdet illi hi u huha dejjem baqghu jaccettaw il-kera minghand il-konvenuta u li wara l-2011 qatt ma kien hemm xi diskussjonijiet mal-konvenuta sabiex toghla l-kera.

Marco Mallia xehed illi huwa jigi t-tifel tal-konvenuta, u qal illi l-familja tieghu dejjem ghexet fil-fond in kwistjoni. Xehed illi l-konvenuta, li llum il-gurnata ghandha tnejn u tmenin sena, tirrisjedi f'dan il-fond sal-llum il-gurnata. Spjega li l-genituri tieghu ghamlu diversi benefikati f'dan il-fond, inkluz billi bidlu l-bibien u ghamluhom tal-injam. Xehed illi bhalissa l-introjtu ta' ommu huwa l-pensjoni tar-romol. In kontro-ezami xehed illi missieru kien jahdem mal-korp tal-pulizija bhala Surgent Maggur filwaqt illi ommu kienet tahdem bhala infermiera izda kellha tieqaf fl-1966 peress illi dak iz-zmien ma kienx permess ghan-nisa mizzewga illi jahdmu.

Prova tat-titolu

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip ir-rikorrenti mhumiex rikjesti illi jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> "Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.
> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Minn ezami tal-provi prezentati mill-atturi fil-mori tal-kawza il-Qorti tqis illi huma ressqu prova sodisfacjenti tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' din il-kawza. Senjatament mill-atti jirrizulta illi omm l-atturi kienet akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' wirt minghand il-genituri taghha Emmanuel Portelli u Melita Atkins Gregory Portelli, filwaqt illi l-atturi akkwistaw kwart indiviz kull wiehed minn dan il-fond permezz ta' wirt mill-eredita ta' ommhom Rosaria sive Lucy Bugeja, li mietet intestata fis-17 ta' Jannar 2011. Ir-rimanenti nofs indiviz minn din il-proprjeta gie akkwistat mill-atturi mill-wirt ta' missierhom Carmelo sive Charles Bugeja, li miet intestat fl-1 ta' Dicembru 2014, u li kien wiret dan in-nofs sehem indiviz mill-wirt ta' martu Rosaria sive Lucy Bugeja.

Il-Qorti hija ghaldaqstant sodisfatta illi l-atturi ressqu prova tat-titolu taghhom ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri.

L-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi l-ilmenti tal-atturi ghandhom jigu ezaminati wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018, peress illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta joffri rimedju xieraq ghall-lanjanzi tal-atturi.

Dawn l-eccezzjonijiet pero huma manifestament infondati. Huwa car minn qari tar-rikors promotur tal-atturi illi l-lanjanza taghhom titratta specifikatament l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk s-sitwazzjoni illi huma kienu allegatament jinsabu fiha **qabel** id-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Ligijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Ghalhekk l-artikolu 12B m'ghandu l-ebda relevanza ghal dawn il-proceduri ghaliex id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu ma jindirizzawx u, a kuntrarju ta' dak eccepit mill-Avukat tal-Istat, ma joffru l-ebda rimedju lill-atturi ghas-sitwazzjoni li allegatament kienu jinsabu fiha qabel id-dhul fis-sehh tieghu.[1]

Ghaldaqstant din l-eccezzjoniji tal-Avukat tal-Istat qed tigi michuda.

---

[1] Ara per ezempju **Mary Gauci vs Joan Azzopardi et** (Kost. 06/10/2020).

L-ilment dwar it-tgawdija pacifika mill-atturi tal-proprjeta taghhom

Kif inghad, l-ilment tal-atturi f'din il-kawza huwa illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet fondamentali taghhom billi qed jaghti lill-konvenuta dritt ta' rilokazzjoni fir-rigward tal-fond proprjeta taghhom u dan ghal kera ferm aktar baxxa minn dik li kienet tkun percepibbli minnhom fuq is-suq liberu. Huwa ferm bazilari ghalhekk illi l-atturi jehtiegilhom juru l-ewwel nett illi l-proprjeta taghhom tinsab fil-pussess tal-konvenuta minhabba l-effetti tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikunu jistghu jirnexxu f'din l-azzjoni.

Fir-rikors promotur taghhom l-attur jippremettu illi l-proprjeta in kwistjoni kienet giet moghtija b'koncessjoni enfitewtika temporanja mill-genituri taghhom lil certu George Azzopardi permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Lulju 1965 ghal zmien ta' sbatax-il sena, kopja ta' liema kuntratt tinsab esebita a fol 33. L-atturi jippremettu illi fil-mori ta' din il-koncessjoni enfitewtika, u cioe fis-7 ta' April 1976, dan il-fond kien gie soggett ghal Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 34994, u eventwalment kien inhareg Ordni ta' Derekwizizzjoni fil-15 ta' Frar 2000. Kopja tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni ma gietx prezentata mill-atturi, izda giet prezentata kopja tal-Ordni ta' Derekwizzjoni (*fol.* 37) li tikkonferma li l-fond mertu tal-kawza odjerna kien gie rekwizzjonat fis-7 ta' April 1976.

Dak li mhuwiex car mill-provi huwa precizament taht liema titolu il-konvenuta qed tokkupa l-fond in kwistjoni. L-atturi jippremettu illi dan il-fond kien gie allokat lill-konvenuta u lil zewgha fl-1982, u bhala prova ta' dan prezentaw dokument datat 4 ta' Lulju 1982 fejn jinsab iddikjarat illi l-enfitewsi temporanja giet terminata u l-fond gie trasferit lil konvenuta b'titolu ta' kera, versu l-kera ta' Lm120 fis-sena. Mid-dokument ma jirrizultax min iffirmah, u l-atturi ma fornew l-ebda spjegazzjoni dwar dan il-punt. Huwa zgur pero illi dan m'huwiex dokument ufficjali mahrug minn awtorita statali, ikkonsidrat illi jidher illi huwa biss karta minn *notebook* b'dikjarazzjoni miktuba bl-idejn fuqu. Din id-dikjarazzjoni ma gietx ikkonfermata bil-gurament ta' min kitibha, u lanqas ma giet prezentata bhala kopja awtentikata tal-original.

Mill-ftit provi li gew imressqa mill-atturi il-Qorti tiddezumi illi l-konvenuta possibilment tokkupa l-proprjeta in kwistjoni wara li din giet allokata lilha waqt li kienet

rekwizizzjonata, izda ma gew prezentati l-ebda provi li jikkonfermaw dan sal-grad rikjest f'proceduri gudizzjarji. Huwa evidenti li ma jirrizultax sal-grad rikjest mill-ligi illi l-konvenuta qed tokkupa l-fond in kwistjoni a bazi tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi ma jirrizultax illi hija tirrisjedi f'dan il-fond ghaliex il-koncessjoni enfitewtika temporanja koncessa mill-awturi tal-atturi giet konvertita *ipso jure* f'kera fi tmiem taghha. Filfatt lanqas biss jirrizulta jekk hemmx xi tip ta' relazzjoni bejn il-konvenuta u l-enfitewta Azzopardi. Kien jispetta ghall-atturi illi jressqu prova sodisfacenti illi l-konvenuta qed tokkupa l-fond in kwistjoni a bazi tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, izda huma naqsu milli jaghmlu dan. Ghaldaqstant, din il-Qorti ma tistax tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet attrici sa fejn dawn huma bbazati fuq l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Sabiex l-atturi ma jitilfux id-dritt t'azzjoni fir-rigward tal-ilment taghhom pero, il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici sa fejn jirrigwardaw l-imsemmi artikolu.

L-ilment dwar diskriminazzjoni

L-atturi jilmentaw ukoll illi sofrew ksur tad-drittijiet taghhom hekk kif sanciti permezz tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja ghaliex sidien ohra li ma krewx il-proprjeta taghhom qabel is-sena 1995 ghandhom dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kontrattazzjoni lokatizzja u li jassogettaw il-kunsens taghhom ghall-kondizzjoni li l-kera tizdied, u dan ai termini tal-Att XXXI tal-1995.

Huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi l-Artikolu 14 m'ghandhux ezistenza awtonoma izda jista' biss jigi applikat in konnessjoni ma' dritt fondamentali iehor protett mill-Konvenzjoni Ewropea. Filfatt, fis-sentenza **Marcks v. Belgium** (QEDB, 13/06/1979) intqal illi:

> "[a]rticle 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to the enjoyment of the rights and freedoms safeguarded by those provisions."[2]

Fi kliem iehor, sabiex dan l-ilment ikun jista' jigi iddeterminat mill-Qorti, l-atturi kellhom specifikatament jabbinawh ma' wiehed mid-drittijiet l-ohra garantiti mill-Konvenzjoni. Jidher pero illi l-atturi resqu dan l-ilment b'mod awtonomu, u ghalkemm

[2] Ara wkoll **Abdulaziz, Cabales and Balkandali v. The United Kingdom** (QEDB, 24/04/1985); **Botta v. Italy** (QEDB, 24/02/1998); **Vilho Eskelinen v. Finland** (QEDB, 19/04/2007).

spjegaw ir-raguni fattwali ghalfejn iqisu li huma l-vittmi ta' agir diskriminatorju, ma indikawx ma' liema artikolu iehor tal-konvenzjoni dan l-ilment qieghed jigi abbinat. Ghalhekk il-Qorti tqis illi ma tistax tkompli tiehu qies ta' dan l-ilment galadarba gie mressaq b'mod proceduralment zbaljat.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti, filwaqt illi tichad l-ewwel, ir-raba, u l-hmistax eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici ghar-ragunijiet imsemmija.

Spejjez jithallsu in kwantu ghal 25% mill-Avukat tal-Istat u in kwantu ghal 75% mill-atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur