QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Sittax (16) ta’ Marzu 2021

Rikors Numru 184/2019 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Zammit (ID Card 546444 M)

Vs

Carmel sive Charles Camilleri (ID Card 715937 M u l-Avukat Ġenerali liema atti ġew sussegwentement assunti mill-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta’ Settembru 2019, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 52 ġja 50/52 ġja Magnolia, Triq tal-Borg, Paola, li huwa akkwista mill-wirt tal-mejta ommu Ersilia Zammit.

    ii. Illi l-imsemmija Ersilia Zammit mietet bla testment fit-23 ta' Diċembru 1987 u l-wirt tagħha għadda skond il-liġi fuq l-unika binha r-rikorrenti Joseph Zammit, liema wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviż nru. 385/88, li kopja tagħha ser tiġi eżebita matul it-trattazzjoni tal-kawża.

iii. *Illi l-imsemmija Ersilia Zammit akkwistat l-istess fond b'titolu ta' tpartit b'kuntratt tat-2 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".*

iv. *Illi anteċedentement għal dan, Ersilia Zammit u Lawrence Balzan kienu taw b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Carmel sive Charles Camilleri l-fond fuq msemmi b'kuntratt tas-6 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B" u dan għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena versu ċens annwu u temporanju ta' sittin lira (Lm60), liema ċens kellu jiżdied fis-6 ta' Mejju 1988 għal mija w għoxrin lira (Lm120).*

v. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-5 ta' Mejju 2001 u l-intimat Camilleri peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie mogħti lilu id-dritt biex jibqa' jgħix fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun Lm204.83c u li kienet togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.*

vi. *Illi fl-1 ta' Jannar 2013 il-kera saret €627.18c a tenur tal-Att X tal-2009, u hekk baqgħet tiżdied kull tliet snin ossia fl-1 ta' Jannar 2916 u fl-1 ta' Jannar 2019 skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja.*

vii. *Illi bi skrittura ta' lokazzjoni tal-10 ta' Lulju 2019, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument C". l-inkwilin illum qed iħallas €250 fix-xahar, u dan a tenur tal-Att XXVII tal-2018.*

viii. *Illi mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossia s-6 ta' Mejju 2001, sal-31 ta' Diċembru 2018, l-intimat Camilleri kien qed iħallas kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimat Camilleri stante li huwa kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarji u l-enfitewta.*

ix. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett*

għar-rekwizizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonjiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

x. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi jikkonċeduh lill-mejjet żewġ l-intimata Mizzi b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu.*

xi. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li huma ma ridux jagħmlu għax riedu jibqgħu jgawdu ħwejjiġhom.*

xii. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali stabbilita bil-liġi, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

xiii. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta' tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Camilleri.*

xiv. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", gie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Bonnici.*

xv. *Illi r-rikorrenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tiegħu mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-6 ta' Mejju 2001 sal-31 ta' Diċembru 2018, kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

xvi. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu illi saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat 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 ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax ikun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċeviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.*

xvii. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti beda jirċievi kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero' jippretendi illi nel frattemp huwa għandu jirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huwa sofra tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-<u>6 ta' Mejju 2001 sal-31 ta' Diċembru 2018</u>, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

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

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat CARMEL SIVE CHARLES CAMILLERI b'tali mod li rrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 52 ġja 50/52, Triq tal-Borg, Paola proprjeta' tiegħu.*

II. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu 52 ġja 50/52, Triq tal-Borg, Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.*

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

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

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fil-21 ta’ Ottubru 2019 l-**Avukat Ġenerali** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, fil-konfront tiegħu qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond 52 ġja 50/52 ġja Magnolia, Triq tal-Borg, Paola mingħajr ma qiegħed jingħata kumpens adegwat;

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrent irid jipprova t-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

2. *Illi t-talbiet tar-rikorrent kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-Liġi senjatament l-Att XXIII tal-1979 daħal qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni ma' Carmel sive Charles Camilleri u għaldaqstant l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-priċipju pacta sunt servanda;*

3. *Illi r-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore;*

4. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;*

5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent 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-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-*

suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-ħtieġa illi l-enfitewta jiġi protett u li jiġi stabbilit bilamċ fir-relazzjoni tiegħu mas-sid f'sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjati sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

9. *Illi fir-rapport tal-Kumnussjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

   Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

10. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li sa fejn ir-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

11. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tiġi perċepita*

mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat u spejjeż biex tiġi żviluppata proprjeta residenzjali ma' valuri kurrenti;

12. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v 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 may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable":*

13. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

14. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

15. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-posizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jista' jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;*

16. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu iddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' propozjonalita' tant illi illum il-ġurnata ir-rikorrenti kellhom il-possibilita' illi jibdew jirċievu kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, kif ukoll il-possibilita' illi r-rikorrent jitlob illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq jew jitlob li l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;*

17. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;*

18. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċje u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the preżent case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants";*

19. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

20. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci v. Avukat Ġenerali et" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018. Il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi llum il-ġurnata ir-rikorrent daħal f'kuntratt ġdid tal-kera bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet illi xtaq hu u għaldaqstant ir-reġim legali illi minnu qed jilmenta m'għadux applikabbli fil-konfront tagħhom;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

3. Rat illi Carmel Camilleri debitament notifikat ma ppreżenta ebda risposta u għalhekk huwa kontumaċi skont il-liġi.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta’ Joseph Zammit ippreżentat fl-10 ta’ Diċembru 2019 (fol 59).

5. Rat illi fl-10 ta’ Diċembru 2019 il-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex taċċedi fuq il-fond, tikkonstata l-istat tal-fond, l-użu tiegħu, kif ukoll tistabilixxi l-valur fuq is-suq u l-valur lokatizzju tal-istess fond mill-5 ta’ Mejju 2001.

6. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi ippreżentata fis-23 ta’ Jannar 2020 (fol 69).

7. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-25 ta’ Frar 2020, (fol 99) illi għalihom il-Perit Teknku irrispondiet (fol 110A).

8. Rat illi fit-3 ta’ Lulju 2020, il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-ġbir tal-provi bħala magħluq u awtorizzat li jsiru sottomissjonijiet bil-miktub.

9. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-30 ta’ Ottubru 2020 (fol 112).

10. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-3 ta’ Diċembru 2020 (fol 122).

11. Rat illi fit-12 ta’ Jannar 2021 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

12. Jirriżulta li l-fond numru 52 ġja 50/52 Magnolia, Triq tal-Borg Paola, ġie mogħti b’titolu ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja għal perjodu ta’ 21 sena lill-intimat Charles Camilleri, permezz ta’ kuntratt datat 6 ta’ Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li huwa eżebit bħala Dok B, mis-sidien preċedenti tal-fond, ossija Lawrence Balzan u omm ir-rikorrenti, Ersilia Zammit.

13. Jirriżulta illi Ersilia Zammit eventwalment akkwistat it-titolu sħiħ tal-fond fuq imsemmi mingħand Lawrence Balzan fit-2 ta’ Jannar 1987, liema Ersilia Zammit eventwalment mietet fit-23 ta’ Diċembru 1987.

14. Jirriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-5 ta’ Mejju 2001, u l-intimat Camilleri kompla jabita fl-istess fond peress li kien ċittadin Malti ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

15. Oriġinarjament, l-imsemmi fond, kien jappartjeni lid-defunta Ersilia Zammit, omm ir-rikorrent li kienet akkwistat dan il-fond b’titolu ta’ tpartit b’kuntratt datat 2 ta’ Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar George Cassar, li kopja tiegħu hija eżebita bħala Dok A.

16. Jirriżulta li Carmel Camilleri għadu jabita fil-fond mertu ta' dan il-każ u l-kera li qed titħallas illum hija ta' Ewro 250 fix-xahar a tenur tal-Att XXVII tal-2019, kif jidher fl-iskrittura ta' lokazzjoni eżebita bħala Dok C.

17. Ir-rikorrent qed jillimita dan il-każ għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, wara liema perjodu r-rikorrent beda jirċievi l-kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, iżda jippretendi danni pekunarji u non pekunarji sofferti mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-6 ta'Mejju 2001 sal-31 ta' Diċembru 2018.

18. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi, fejn il-valur fis-suq tal-fond numru 2 Triq ir-Rgħajja Rabat, ġie stmat għal Ewro 230,000.

19. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond bejn is-6 ta' Diċembru 2001 u l-31 ta' Diċembru 2018 kien kif ġej:

    a. bejn is-sena 2001 sal-2006, kien ta' Ewro 1,875.00 fis-sena,
    b. bejn is-sena 2007 sal-2012, kien ta' Ewro 3,450.00 fis-sena,
    c. bejn is-sena 2013 sal-2018, kien ta' Ewro 6,200.00 fis-sena.

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti inkluż l-Artikolu 12 qed jirrendu r-ripreża tal-fond mill-istess rikorrent impossibbli, konsegwentement qed jikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

21. Jirriżulta, illi l-intimat Carmel Camilleri huwa kontumaċi. Jingħad li l-kontumaċja fiha nnifisha mhijiex ammissjoni iżda għandha tiġi interpretata bħala oppożizzjoni, hekk kif ritenut fil-ġurisprudenza: "*Huwa paċifiku li l-kontumaċja mhijiex ammissjoni*" (**Charles Saliba vs Salvu Borg** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju 1997; **Ruth Apap vs Noel Apap** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju 1995; **Ronald Micallef vs Subway Malta Limited**, Prim' Awla deċiża fis-6 ta' Marzu 2001).

22. Jirriżulta li r-rikorrent qed jipproċedi wkoll kontra l-konvenut Camilleri għal kull interess li jista' kollu stante li r-rikorrent qed jitlob il-kumpens u d-danni mill-Avukat ta' l-Istat u mhux mill-konvenut Camilleri. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat Camilleri li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji

enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, kien suffiċjenti li r-rikorrent jipproċedi biss kontra l-Istat. Konsegwentement, l-intimat Carmel Camilleri, f'dan il-każ, qed jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-Ewwel eċċezzjoni ta' l-Avukat ta' l-Istat. Ir-rikorrent irid jippruvaw it-titolu tiegħu.

23. Gie eċċepit preliminarjament, kif dejjem isir b'mod ripetut, li r-rikorrent irid jipprova t-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Ir-rikorrent ipproduċa provi biex jafferma u jipprova it-titolu tiegħu. Oriġinarjament, il-fond mertu tal-każ odjern kien ġie akkwistat minn Ersilia Zammit illum defunta, omm ir-rikorrent b'kuntratt ta' tpartit datat 2 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, eżebit Dok A. Jirriżulta wkoll li Ersilia Zammit mietet bla testment fit-23 ta' Diċembru 1987, u l-wirt tagħha għadda fuq l-unika binha Joseph Zammit, ir-rikorrent. Dan il-wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviż numru 385/88, li kopja tiegħu tinsab eżebita bħala Dok JZ1 a fol 63 tal-proċess.

24. Fid-dawl tad-dokumenti eżebita, jirriżulta li r-rikorrent ipprova t-titolu tiegħu fuq l-imsemmi fond. Għalhekk, it-titolu tar-rikorrenti jinsab ippruvat.

25. Għalhekk, il-Qorti tqis illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' l-Avukat ta' l-Istat ma għandhiex tiġi aktar ikkunsidrata.

Meritu tal-każ

26. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-inkwilin Carmel Camilleri baqa' jirrisjedi fil-fond u baqa' jħallas il-kera kull sena.

27. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

28. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Kap 158, li għandu bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta`. Fir-risposta tiegħu u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat issottometta li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem stante li permezz tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet fuq il-fond in kwistjoni, b'hekk dak li qed jattaka r-rikorrent, ma jinkwadrax rħu taħt kontroll ta' użu, li ma twassalx għad-deprivazzjoni totali tal-proprjeta`.

29. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li jerġgħu jieħdu l-fond. Fl-istess sottomissjonijiet, issir referenza wkoll għall-każ **Vassallo Mary Fatima et vs L-Avukat Ġenerali et** (129/2019) deċiża fis-17 ta' Ġunju 2020, fejn ġie ritenut li mhuwiex impossibli li s-sid jirriprendi l-pussess tal-proprjeta`, fejn ingħad:

   "*Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel talba in kwantu bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 fl-2018 mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli skont l-istess artikolu.*"

30. Il-Qorti tosserva li din hija biss silta fid-diċitura ta' din is-sentenza. Inoltre`, fil-fehma ta' din il-Qorti, anke minn din id-diċitura tal-kliem, fejn huwa ribadit li mhuwiex impossibli iżda diffiċli li s-sid jirriprendi l-pussess, ma jistax jingħad li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet ta' proprjeta`.

31. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`. Għalhekk, ġie eċċepit li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, rrefera għall-każ **Hutten Czapska vs Poland** deċiża mill-Qorti Ewropea fid-19 ta' Ġunju 2006 minn fejn ħarġu tlett prinċipji: a) Il-Miżura mill-Istat tkun saret taħt qafas legali b) l-iskop tal-miżura tkun saret għal għan leġittimu u c) il-miżura tkun żammet bilanċ ġust u proprozjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

32. L-Avukat ta' l-Istat kompla jelabora fid-dettal fuq dan il-punt fis-sottomissjonijiet, billi semma fid-dettal dawn it-tlett elementi li joħorġu mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 (a) Legalita` tal-miżura, (b) L-għan wara l-miżura, fl-interess pubbliku u li jkun hemm tqassim ekwu tad-djar (c) Test tal-bilanċ u tal-proporzjonalita`. Dan it-test, jikkontendi l-Avukat tal-Istat, jinsab imħares billi hemm bilanċ xieraq u ekwu bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-jedd tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-ġid tagħhom. Ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat, li dan huwa sanċit fl-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

33. Din il-Qorti tosserva li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` huwa immirat għal '*social and economic policy aims in the fields of housing*' ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi.

34. L-Avukat tal-Istat jikkontendi li d-drittijiet tas-sid, f'każ bħal dak taħt eżami, huma salvagwardjati għaliex il-proprjeta` xorta baqgħet għand ir-rikorrenti u dan peress illi l-fond tar-rikorrenti, għalkemm suġġett għal kirja li tkompli bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap 158, xorta baqa' propjeta tas-sid, ossija r-rikorrent. L-Avukat tal-Istat iżid jgħid li ladarba non si tratta ta' teħid ta' proprjeta` jew ta'

jedd fuqha, iżda biss limitazzjoni fuq il-proprjeta, m'hemm l-ebda leżjoni ta' dritt fundamentali.

35. **Il-Qorti tagħmilha ċara illi tali argument ma jistax ireġġi u ma għandu ebda bażi loġiku warajh. Ma jistax jingħad illi, peress li ma kienx hemm teħid forzuż, u peress il-limitazzjoni imposta fuq is-sid, f'dan il-każ rikorrent, huma konnessi ma' l-interess pubbliku u għan soċjali, allura ma jistax ikun hemm leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni – huwa argument illi ma jreġġix.**

36. Minn naħa l-oħra, r-rikorrent ma jaqbel xejn mas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat u jikkontendi illi sofra leżjoni tad-dritt tiegħu.

37. Ir-rikorrent, fis-sottomissjonijiet, qed jilmenta wkoll mid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, li daħlu in vigore, billi jgħid li dawn ukoll qed jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

38. Ir-rikorrent jispjega illi l-Att XXVII tal-2018 jipprovdi li s-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel il-means test, u minn dik is-sena li jagħmlu t-talba, għandhom jirċievu sa massimu ta' 2% mill-valur lokatizzju tal-fond kif stipulat fl-artikolu 12B. Ir-rikorrent qed jikkontendi li dan jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu skont il-Kostituzzjoni u skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal dan, ir-rikorrent irrefera għall-każ **Rebecca Hyzler vs L-Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

39. Jirriżulta illi l-artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta jipprovdi dan li ġej:

> "*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm disposizzjoni 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 indipendendi w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

40. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesa' għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

41. Il-Qorti tosserva ili l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

42. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. 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. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities,* ***James and others vs the United Kingdom****, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in* ***Sporrong and Lonnroth 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 vs Poland*** *- (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

43. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta’ Ottubru 2020, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta’ dar ta’ abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta’ ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b’mod li għadu ‘l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-proprjetarju ta’ ħwejjġu. Il-Qorti qalet hekk:

> *“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni”.*

44. F’dan il-kuntest, hija relevanti sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta’ Ġunju 2020 fejn ingħad:

> *“However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..”(See, for example, Anthony* ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar****, cited above § 62).*

45. Relevanti wkoll huwa dak ribadit fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> “*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant’s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*.”

46. Fil-każ odjern in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat, kif jidher minn dokument eżebit a fol 67 tal-proċess, li jfisser li kien soġġett ghall-possibilta’ ta’ rekwiżizzjoni u fair rent, bir-riżultat illi kien għalhekk li ngħatat konċessjoni enfitewtika, liema konċessjoni enfitewtika ġiet ikkonvertita f’kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Għalhekk, ir-rikorrenti jikkontendi li ġie spussessat mill-użu tal-propjeta`. Di piu`, sostna, li minkejja ż-żieda fil-kera matul is-snin, billi fl-1 ta’ Jannar 2013, il-kera saret €627.18 a tenur tal-Att X tal-2009 u baqgħet tiżdied kull tlett snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja, ir-rikorrent ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens. Fil-każ odjern, jirriżulta, li skont skrittura ta’ lokazzjoni datata 10 ta’ Lulju 2019, eżebita mar-rikors promotur bhala Dok C, l-inkwilin Camilleri illum qed iħallas €250 fix-xahar a tenur tal-Att XXVII tal-2018, li huwa xorta ammont irriżorju.

47. F’dan l-istadu, din il-Qorti ser tagħmel referenza għall kawżi deċiżi mill-Qorti Ewropea, fejn fost il-prinċipji deċiżi, ġie deċiż, li l-individwu m’għandux jiġi assoġġettat għal-leġislazzjoni li ġġib toqol u telf għat-teħid effettiv tal-proprjeta` (**Sporong & Lonroth vs Sweden** (1982), **Brumarescu vs Romania** No. 2834/95, 78 ECHR 1999-VII; **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta’ Settembru 1995).

48. Din il-Qorti ma għandha ebda dubju li, fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta’ proprjetà` tar-rikorrenti ta’ bilfors twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

49. Għalhekk, il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Fid-dawl tas-suespost, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat ma ireġġux.

50. Il-Qorti tosserva illi huwa irrelevanti l-argument li l-Att XXIII tal-1979 daħal qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta’ lokazzjoni mertu ta’ dan il-każ. L-istħarriġ meħtieġ minn din il-Qorti mhuwiex dwar il-prinċipju *pacta sunt servanda*, iżda dwar jekk hemmx leżjoni ta’drittijiet fundamentali tar-rikorrent.

51. Abbażi tal-istħarriġ f’dan il-każ in linea mal-ġurisprudenza nostrana u l-każijiet ukoll tal-Qorti Ewropea, huwa evidenti li hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent. Referibbilment għat-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu skont il-liġi, anke abbażi ta’ dak analizzat fl-istess każ ċitat mill-Avukat tal-Istat, il-każ 129/2019 **Maria Fatima Vassallo et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-17 ta’ Ġunju 2020, fejn ukoll ġie kkunsidrat ir-reġim legali inkluż l-Att XXVII tal-2018, bħal f’dan il-każ, xorta il-Qorti ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Għaldaqstant, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat qed jigu miċħuda.

52. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat fil-mertu, wkoll, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

53. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, fit-tielet u fir-raba’ talba tagħhom, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat.

54. Sorvolata l-kwistjoni dwar jekk hemmx ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni, il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom lir-rikorrent talli nkisrulhom id-drittijiet tagħhom.

Danni Pekunjarji

55. Il-pretensjoni għad-danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjajrji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti jistħoqq li tiġi ikkunsidrata minn din il-Qorti.

56. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju ta l-Artijiet et** deċiża fi 31 ta' Ottubru 2014, fejn, f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur ta l-immobli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond*".

57. Il-Qorti tosserva illi għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis, bħalma ntqal fis-sentenza fuq ċitata, il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum, li huma:

   a. <u>it-tul taż-żmien</u> li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu il-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom:

   b. <u>il-grad ta' sproporzjoni</u> relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura;

   c. <u>id-danni materjali</u> sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-inkwilini sabiex jirrendu l-fond abitabbli;

d. <u>l-ordni</u> li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni o meno ta' l-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.

58. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal kulħadd li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

59. Il-Qorti, kif ippreseduta, temmen u **tħoss illi tali regola għandha tkun li l-kumpens għandu jkun ekwivalenti ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrent ġie mċaħħad mill-proprjeta'**.

60. Ir-rapport tal-Perit Tekniku huwa l-unika prova li hemm fl-atti dwar il-valur lokatizzju. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati, illi bejn is-sena 2001 sas-sena 2020, il-qliegħ prevvist li seta' jipperċipixxi ipotetikament ir-rikorrent kien jammonta għal madwar €65,125 ekwivalenti għal ftit aktar minn € 3,400 fis-sena bħala valur medju lokatizzju.

61. Il-Qorti tosserva li, minn Mejju 2001, għal dsatax-il sena sħaħ, ir-rikorrent kien spussessat mil-proprjeta` tiegħu mingħajr ebda kumpens u, l-kera fl-2018 kienet meqjusa mill-Perit Tekniku ta' €7,500 fis-sena, filwaqt li r-rikorrent qed jipperċepixxi biss l-ammont ta' €627.00 fis-sena, liema ammont jirrappreżenta biss tmienja fil-mija (8%) ta' dak li suppost qed jitħallas illum skont il-valur fis-suq.

62. Għalhekk, huwa ċar lil din il-Qorti illi dak li qed jirċievi s-sid hija frazzjoni miżera – għaldaqstant, il-kumpens u danni pekunarji li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal nofs dak illi huwa seta' jipperċepixxi, kif fuq ġia' indikat, liema nofs jammonta, fuq kalkolu arrotondit, għal tnejn u tletin elf u ħames mitt Euro (€32,500) għas-snin kollha fejn id-drittijiet tar-rikorrent ġew leżi minn Mejju 2011 sa l-aħħar tas-sena 2018.

63. Għalhekk, bħala <u>danni pekunjarji</u>, il-Qorti ser takkorda is-somma ta' tnejn u tletin elf u ħames mitt Euro (€32,500).

Danni non-pekunjarji

64. Fir-raba' talba r-rikorrent, qiegħed jitlob kumpens u danni pekunarji u non pekunarji tal-fond. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, r-rikorrent irrefera għall-każ **Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Philip Vancell** u l-Avukat Ġenerali deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Ottubru 2019, fejn ingħataw danni pekunarji ta' €45,000 u danni non pekunarji ta' €5,000.

65. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' dan il-każ, fejn huwa ċar li, fil-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, fejn huwa meqjus li kien hemm leżjoni tad-

drittijiet fundamentali, ir-rikorrent għandu dritt għal kumpens u danni pekunarji u non pekunarji. Fil-każ suċitat, il-Qorti Kostituzzjonali qablet ma' l-Ewwel Qorti, li d-danni pekunarji fl-ammont ta' €45,000 u danni non-pekunarji ta' €5,000 huwa kumpens raġonevoli.

66. Fl-ottika ta' dak illi din il-Qorti tinsisti, ossija illi jkun hemm regoli ċari u sempliċi applikabbli f'każijiet bħal dawn, il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni non-pekunarji kellhom ikunu ta' € 9,000, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, fejn hija ikkunsidrat illi qed issegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

67. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' ħames mitt Euro (€500) għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, bħal fil-każ supraċitat.

68. Jirriżulta illi, fil-każ in eżami, il-konċessjoni enfitewtika skadiet f'Mejju 2001, għalhekk hemm ksur tad-drittijiet fundamentali għal dsatax-il (19) sena, b'hekk din il-Qorti qed tillikwida **<u>danni non-pekunarji</u> fl-ammont ta' disat elef u ħames mitt Euro (€9,500)**.

TOTAL TA' KUMPENS

69. Il-Qorti tqis li tali somma ta' tnejn u tletin elf u ħames mitt Euro (€ 32,500) f'danni pekunarji u disat elef, u ħames mitt Euro (€ 9,500) f'danni non-pekunarji, li jammontaw komplessivament għal total ta' **tnejn u erbgħin elf Euro (€ 42,000)** hija waħda ġusta u meritevoli, tenut kont tal-valur lokatizzju tal-proprjeta` kif ukoll tal-fatt li ma jirriżultax ippruvat li l-intimat Camilleri kellu xi proprjeta` oħra fil-pussess tiegħu.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha, is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrent, u tal-Avukat tal-Istat, tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** u **Tiddikjara** 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-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni

lill-intimat Carmel sive Charles Camilleri u jirrendewha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu 52 ġja 50/52 Triq Tal-Borg, Paola.

Tilqa' t-**Tieni Talba** u **Tiddikjara** li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu, 52 ġja 50/52 Triq Tal-Borg, Paola, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-**Tielet Talba** u **Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

Tilqa' r-**Raba' Talba** u **Tiddikjara** li l-kumpens u għal danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa fl-ammont ta' tnejn u erbgħin elf (€ 42,000).

Tilqa' l-**Ħames Talba** u **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens likwidat fl-ammont ta' **tnejn u erbgħin elf (€ 42,000)**.

L-ispejjeż tar-rikorrent għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur