- liġijiet tal-kera

- Art. 12 Kap 158

- Ksur tal-Art. 37 Kost. Malta u l-1 Art. tal-1 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 26 ta' Marzu, 2021.

Rikors Nru. 166/2020 GM

Maria Fatima Vassallo KI285150M u John Edward Vassallo KI390646M għal kull interess li jista' jkollu

vs

Nathalie Dimech KI 3864M

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali li permezz tiegħu ir-rikorrenti wara li ppremettew illi:-

i. B'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar George Cassar, anness ummarkat bħala **Dokument A**, l-mejjet Avukat Dottor Carmelo Caruana u bintu n-nuda proprjetarja Mary Fatima Vassallo kienu ikkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena lill-intimata Dimech il-fond **179 ġja` 155, Triq is-Sorijiet, Ħal-Tarxien**, versu subċens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena li jogħla fil-ħdax-il sena għal Lm90.00ċ fis-sena, u li jsir Lm120.00ċ fl-egħluq tal-ħmistax-il sena sal-egħluq tal-21 sena, u li jitħallas bis-sena bil-quddiem mill-21 ta' Ottubru 1989.

ii. Il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fl-20 ta' Ottubru 2010 u gialadarba l-intimata Dimech kienet ċittadina Maltija u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni ippretendiet li japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tibqa' tokkupa il-fond b'titolu ta' kera b'żieda skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju u dan darba kull ħmistax-il sena.

iii. Il-fond in kwistjoni ppervjena għand ir-rikorrenti mill-wirt tal-mejta ommha Pauline Caruana li mietet nhar is-26 ta' Novembru 1987 skond ċertifikat tal-mewt **Dokument B** fejn il-wirt tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti Maria Fatima mart John Vassallo, skond testment unica charta tal-11 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Ċassar, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument Ċ** u ċertifikati ta' testmenti li qed jigu hawn annessi bħala **Dokument D u E**.

iv. Dan il-wirt ġie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja numru 1039/88 datata il-25 ta' Marzu 1988 li estratt tagħha qed jiġi anness u mmarkat bħala **Dokument F**.

v. Għalhekk il-fond in kwistjoni ddevolva fuq ir-rikorrenti soġġettgħall-użufrutt tal-mejjet missierha Avukat Dottor carmelo Caruana li miet fil-5 ta' Frar 1992, biex b'hekk illum saret il-fuzjoni bejn in-nuda proprjeta u l-użufrutt tal-istess proprjeta' f'idejn ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo.

vi. Għalhekk fil-21 ta' Ottubru 2010 il-kera saret €486.30ċ ai termini tal-Att XXIII tal-1979, zdiedet għal €531.91ċ fil-21 ta' Ottubru 2015 u bla pregudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti, fil-21 ta' Ottubru 2019 l-intimata qed tħallas kera ta' €250 fix-xahar li xorta huma derimpenti għalihom stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm u ferm aktar minn dak kif stabbilit bejn il-partijiet.

vii. Barra minn hekk, huma sofrew danni minħabba din l-okkupazzjoni nġusta.

viii. Dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirriżulta mid-**Dokument G** anness b'konsegwenza illi l-unika mod illi l-antekawża tal-attriċi setgħet tissalvagwardja l-proprjeta` tagħha minn rekwizizzjoni u/jew mid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 ossia mill-'fair rent' ċioe` mid-disposizzjonijiet li kienu jimponu fuq is-sidien li m'għandhomx jirċievu kera aktar minn dak li setgħu jirċievu fl-4 ta' Awwissu 1914 huwa li jikkonċedu il-proprjeta` b'konċessjoni emfitewtika temporanja.

ix. L-antekawża tar-rikorrenti riedettipproteġi l-proprjeta' tagħha sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtikatemporanja terġatieħu lura hwejjiġha mingħajrokkupazzjoni.

x. Bid-dħul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-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 izzomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimata kienetċittadina Maltija u kienu juzaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

xi. Għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettatigħal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, "Dokument A" surreferit.

xii. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċażħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li titĦallas iz-żieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

xiii. Fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fil-21 ta' Ottubru 2010 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif emendat bl-Att X tal-2009, kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

xiv. Minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond ossia li terġa`tieħu lura l-fond proprjeta' tagħha, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qiegħed jilledi d-drittijiet tagħha ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

xv. Huwa għalhekk illi hija u l-antekawża minnhaġew pprivati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wiehed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide ***Broniowski vs. Poland (Gc) no. 31443/96, 147, EĊHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauċi vs. Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.***

xvi. Fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehmu fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalu id-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet ġusti billi jimponilha li tirċievi kera irrizorja mhux

skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġigħalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwizit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

xvii. Prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżagerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-kaz. – ***Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumaresċu vs. Romania (GĊ) no. 28342/95, 78, EĊHR 1999-VII u Spadea and Sċalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GĊ) no. 22774/93, 54, EĊHR 1999-V and Broniowski - 151)***

xviii. Konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protoċol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal hsara minnha sofferti.

xix. Għalhekk ir-rikorrenti hija intitolatagħal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu minn meta hija ma setgħetxtieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – ***Vide Kingsley vs. The United Kingdom (Gc) no. 35605/97, 40, EĊHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanċhenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005,***

30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, EĊHR 2004-III (extraċts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Ċassar vs MALTA deċiża fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

xx. Barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża***"Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016*** iddeċidiet illi f'kaz 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' kwazi 27 sena. Isegwi għalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

xxi. Ir-rikorrenti thoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protoċol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitĦallas kumpens a tenur ta' l-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 Franċo Buttiġieg and Others vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018),*** stante illi hijau l-antekawża tagħha ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġustgħat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond **179 ġja 155, Triq is-Sorijiet, Ħal-Tarxien**minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12

tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

xxii. Hija għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġiedeċiż fil-kawża***"Albert Ċassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

xxiii. 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 Franċo Buttiġieg and Others vs Malta*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-kazijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili għal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-ragunijiet 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 spejjez legali lir-rikorrenti.

xxiv. Il-kawża odjerna qegħdha 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 hijagħandhatirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi u 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 l-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.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent 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 l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Nathalie Dimech (3864M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha **179 ġja 155, Triq is-Sorijiet, Ħal-Tarxien** 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 tagħtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanċġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

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

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jĦallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imgħaxijiet legali tat-8% sad-data tal-effettiv pagament.

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

1. Ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

2. In kwantu l-kuntratt ta' enfitewsi sar wara li daħlu fis-seħħ l-emendi relattivi għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo u missierha daħlu għal kuntratt b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt dak iż-żmien.

3. L-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. L-esponent jeċċepixxi 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 ir-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.

5. 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' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. 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-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;

7. 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;

8. Fir-rapport tal-Kummissjoni 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 jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

9. 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 il-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 safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa.

10. Inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qegħdha tigi 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 wiehed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat u spejjez biex tigi zviluppata proprjeta residenzjali ma valuri kurrenti.

11. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1]rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>*"[2].

12. Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju 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.

[1]App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2]Enfasi tal-esponent

13.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 wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14.Bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is 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 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

15.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 llum il-ġurnata 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' ukoll 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 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;

16. 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 protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

17. 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-fattispecie 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 present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants*"[3];

18. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, 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-rikorrent.

[3] Amato Gauci v Malta paragrafu 55.

19. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni l-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 Generali et"** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.

Rat in-nota tal-atturi tas-27 ta' Awwissu 2020 li permezz tagħha ċedew il-kawża fil-konfront tal-konvenuta Nathalie Dimech u dan kif kienet għadha mhux notifkata bl-atti odjerni u dan in vista' ta' każistika ta' din il-Qorti stess fejn ingħad illi inkwilini m'għandhomx jintalbu jirrispondu għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata jew jeħlu spejjeż inutilment u b'hekk m'għandhiex tiġi intimata f'dawn il-proċeduri.[4]

Rat li b'verbal tagħha tad-29 ta' Settembru 2020 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* mis-sena 2010 u kull tlett snin sussegwenti sal-aħħar tas-sena 2019.[5]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit tekniku minnha maħtura ppreżentat fid-9 ta' Novembru 2020 u t-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

[4] Fol 26
[5] Fol 37

Din il-kawża hija dwar il-fond 179 gia 155, Triq is-Sorijiet, Ħal-Tarxien li għadda għand l-attriċi mill-wirt ta' ommha Pauline Caruana li mietet fis-26 ta' Novembru 1987[6] u li permezz ta' testment unica charta tal-11 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar[7] dan il-fond iddevolva fuqha soġġett għall-użufrutt ta' missierha, l-attur l-Avukat Carmelo Caruana illi eventwalment ġie nieqes fil-5 ta' Frar 1992.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar datat 21 t'Ottubru 1989[8], l-Avukat Carmelo Caruana bħala użufruttwarju u bintu, l-attriċi bħala nuda propjetarja, ikkonċedew il-fond in kwistjoni lil Nathalie Dimech b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal-21 sena versu subċens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena li jogħla wara għaxar snin għal-Lm90 fis-sena u jkompli jogħla għal-Lm120 fl-għeluq tal-ħmistax-il sena sal-iskadenza taċ-ċens li kienet fl-20 ta' Ottubru 2010. Billi Nathalie Dimech hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond, applikaw id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u setgħet tibqa' tokkupa il-fond b'titolu ta' kera. Fil-21 ta' Ottubru 2010 il-kera kienet ta' €486.30 fis-sena li żdiedet għal €531.91 fis-sena fil-21 ta' Ottubru 2015. Mill-21 ta' Ottubru 2019 Nathalie Dimech qed tħallas kera ta'€ 250 fix-xahar.

Il-fond mhux dekontrollat.[9]

Ikkunsidrat:

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

---

6 Dok C a fol 15
7 Dok C a fol 16
8 Dok A a fol 9
9 Dok G a fol 25

Ir-rikorrenti ġabu provi tajbin dwar it-titlu tagħhom. Mid-dokumenti esibiti li rrikorrenti esebew, juru li tassew għandhom dritt ta’ proprjeta` fuq il-fond mertu ta’ din il-kawża. Biex wieħed ikun f’qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika[10]. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddiehor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun[11] .

L-atturi Vassallo wrew il-provenjenza tat-titolu tagħhom u ppreżentaw diversi dokumenti pubbliċi, bħal testmenti, denunzji u kuntratti li huma prova tal-kontenut tagħhom. Il-Qorti tinstab sodisfatta mill-prova tat-titolu li l-atturi jgawdu fuq din il-proprjetà u għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sostenibbli.

Imputet sibi

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jgħid li r-rikorrenti kienet taf bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-konsegwenzi tiegħu iżda, minkejja dan kollu, xorta waħda, u minn jeddha volontarjament għażlet li l-kirja tkun regolata b'dawn il-provvedimenti tal-Kap. 158. Imma r-rikorrenti mhux qiegħda tipprova twaqqa’ jew ma tonorax il-ftehim lokatizzju li għamlet; anzi qiegħda tilmenta mill-interferenza statali li b’liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħha b’kundizzjoni tal-kirja mposti fuqha. L-Avukat tal-Istat qiegħed fil-fatt jidher li

[10] Ian Peter Ellis v Avukat Ġenerali 27.3.2015 Qorti Kostituzjonali; fl-istess sens Robert Galea v Avukat Generali 07.02.2017 Prim’Awla (Sede Kostituzzjonali)
[11] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim’Awla sede Kostituzzjonali

qiegħed jirreferi għal prinċipju ieħor – dak tal-*imputet sibi*. Qiegħed jeċċepixxi li s-sitwazzjoni li qed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa minnha stess peress li kienet hi flimkien ma' missierha li bil-kuntratt enfitewtiku ffirmat minnhom fil-21 t'Ottubru 1989, rabtu lilhom infushom għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm ma jgħidux b'mod ċar, jidher li dak li qed jeċepixxi l-Avukat tal-Istat hu li l-attriċi u missierha kienu jafu għal xhiex deħlin għaliex meta kkuntrattaw l-enfitewsi fil-1989, l-Att XXIII tal-1979 kien diġa` fis-seħħ.

Il-Qorti Ewropea kellha l-opportunita` tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta' fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa` jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera ma għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza Buttigieg and Others vs Malta (Application no. 22456/15, 11/12/2018).

Għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iżżmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni

emfitewtika tkun saret wara lemendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor[12]. Il-Qrati lokali wkoll jsegwu din il-pożizzjoni.[13]

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

L-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzus tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` mill-applikazzjoni tal-Artiklu 37(1) tal-Kostituzzjoni[14], u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – filproprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni"[15].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-

[12] Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018
[13] ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Ġenerali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela
[14] (ara wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata
[15] (Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata)

użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista’ tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f’wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F’każ ieħor ta’ perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejjqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta’ parti sostanzjali tad-dritt ta’ proprjeta`.

Wara s-sentenza ta’ Josephine Bugeja, l-Art. 37 bdiet tingħata nterpretazzjoni wiesa anke f’każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F’Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista’ jitneħħa “ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta’ kull xorta li jkun”; filwaqt li **f’Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta’ proprjeta` għal skopijiet ta’ kirja huwa t-teħid ta’ “interess (li) tant hu riġidu u wiesa li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom”. Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

Din il-Qorti ma tarax għaliex m’għandhiex isegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.

L-eċċezzjoniji ta’ ndħil permessibbli bħala miżura soċjali

Permezz tal-ħames sat-tnax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi hi ta’ natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Dawn l-

eċċezzjonijiet huma lkoll validi fihom infushom, iżda soġġetti għall-prinċipju tal-proporzjonalita` u jirrigwardaw il-fatt li m'hemmx ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropeja billi l-liġi in kwistjoni hija waħda li tipprovdi miżuri oċjali biex tipprovdi akkomodazzjoni affordabbli liċ-ċittadini u din hija limitazzjoni ġusta fuq il-jeddijiet proprjetarji, u di piu` proporzjonali.

Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-ewwel artiklu talewwel protokoll tal- Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien; Dwar il-legalita` tal-miżura m'hemmx dubbju billi ttieħdet taħt l-Art. 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar l-iskop lanqas hemm dubbju billi huwa li jassigura li ċ-ċittadini jkollhom saqaf fuq rashom.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> "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 talkundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

M'hemmx dubbju li l-liġi in kwistjoni ddaħħlet fl-interess pubbliku li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu. B'danakollu, il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

"*In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci). In assessing compliance xx with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard riġħts 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 the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)*[16].

[16] Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

Fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet Vincent Curmi noe et v Avukat Ġenerali et.[17] intqal li:

> "... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ milliġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk iddispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont talkera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles flammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit millperit ġudizzjarju.
>
> "Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn linteressi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti;
>
> "Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn lemendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjonitarrikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...
>
> "Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li lkriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-

[17] Qorti Kostituzzjonali 24.06.2016

awment filkera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi talkaż."

Il-Qorti tqis li l-intervent leġiżlattiv li wassal biex ir-rikorrenti ilhom imċaħħda mill-proprjetà tagħhom għal diversi snin, u biex ikun hemm kontrolli fir-rigward kemm tal-introjtu li r-rikorrenti qua sidien jistgħu jipperċepixxu mill-kirja ta' din il-proprjetà, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal ksur tad-dritt ta' protezzjoni ta' proprjetà privata kif maħsuba fl-artikolu 37 talKostituzzjoni. Inoltre l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rikorrenti bħala sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat, li minkejja li min-naħa waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi assigurat li persuni jkollhom dar fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.[18]

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq latturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

Illi bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti millartikolu 1 tal-Ewwel Protokol ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

L-Att tat-2009

[18] Anthony Debono u Simone Dimech v L-Avukat Ġenerali; u Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud – 08.05.2019

Dan l-Att għalkemm immiljorat il-pożizzjoni tas-sid, ma wettaqx il-prinċipju tal-proporzjonalita`.

L-Att XXVII tal-2018

L-eċċezzjoni li dan l-Att laħaq il-proporzjonalita` mhux rilevanti għal din il-kawża billi dan l-Att mhux qiegħed jiġi mpunjat.

Likwidazzjoni ta' kumpens

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li llum il-ġurnata qed jirċievu mingħand l-intimat tammonta għal €250 fix-xahar, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi xxiii potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'sede kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, l-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €190,000. Il-perit ikkalkulat li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 2010 sa 2019 tela' minn €5,500 fis-sena 2010 għal €7,600 fis-sena 2019.

Illi skond ir-rikorrenti, fl-istess perjodu rċiviet kera annwali ta' €486.30 sa 2015; €531.91 sa 2019 u €250 fix-xahar wara 21 ta' Ottubru 2019.

Illum huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għallksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula ddifferenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħed jirċievi rrikorrent mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq it-tħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ[19]

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tlettax-il elf Ewro (€13,000).

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' elef Ewro (€1,000) biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza mpost fuq ir-rikorrenti.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

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

(1) Tillibera lil Nathalie Dimech mill-osservenza tal-ġudizzju billi l-kawża ġiet ċeduta fil-konfront tagħha.

(2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(3) Tilqa' in parti l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent 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 l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tat-2018 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Nathalie Dimech (3864M) u rrenduha mpossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tagħha.

(4) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha 179 ġja 155, Triq is-Sorijiet, Ħal-Tarxien bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(5) Tilqa' in parte t-tielet, u r-raba' talba billi tillikwida l-kumpens pekunjarju u non pekunjarju dovut lir-rikorrenti mis-sena 2010 u dan sal-2018 meta daħal in vigore l-artikolu 12B tal-Kap. 158 fl-ammont ta' €14,000.

(6) Tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imgħaxijiet legali tat-8% sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA