FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru. 443/2022 GM

Alexander Vella, karta ta' identita` numru 896947M;

Yvette Camilleri, karta ta' identita` numru 250752M;

Christina Bajada, karta ta' identita` numru 04363M;

Karen Cassar, karta ta' identita` numru 298271M;

Kenneth Bowman, karta ta' identita` numru 92675M;

u Kathleen Bowman, karta ta' identita` numru 388476M.

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors kostituzzjoni ta’ Alexander Vella, Yvette Camilleri, Christina Bajada, Karen Cassar u Kenneth Bowman li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma 1-koproprjetarji tal-fond numru erbgħin (40), Melita street, Sliema;

2. Dan l-fond kien okkupat minn Maurice Busietta li miet fis-sena 2020. Illi l-imsemmi fond kien ġie konċess għal sbatax (17) -il sena lid-decujus b'titolu ta' sub enfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr. George Bonello DuPuis datat 17 ta' April 1976;

3. Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Marzu 1994, u ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan t-titolu ġie konvertit f'wieħed ta' kera;

4. B'riżultat tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija reali u proprja tal-proprjeta’ tagħhom u dana billi l-Gvern permezz tal-liġi msemmija kien ta d-dritt lill-inkwilin sabiex jikkonverti l-istess enfitewsi f'relazzjoni ta' kirja. B'hekk ir-rikorrenti ġew forzatament imneħħija u deprivati mill-pussess tal-proprjeta’ mingħajr kumpens adegwat, u dan għal sitta u għoxrin (26) sena;

5, Il-kondizzjonijiet tas-sattivament naxxenti mill-istess liġi kienu sproporzjonati billi l-piżijiet kienu mitfuwha għal kollox fuq r-rikorrenti, bl-uniku kumpens offrut għaċ-ċaħda tal-pussess tal-fond imsemmi kien illi r-rikorrenti bħala sidien leġittimi, kienu jirċievu l-istess ammont taċ-ċens konvertit bħala kera;
6. Sa sentejn ilu l-kera mħallsa mill-inkwilin kien jammonta għal ħames mija u ħamsa u erbgħin Euro (€545) fis-sena, liema ammont kien ferm aktar baxx mill-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni fuq is-suq miftuħ, u dan kif se jiġi ppruvat waqt t-trattazzjoni tal-kawża;

7 Nonostante illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond, huwa inkontrovertibbli illi permezz tal-liġi relattiva, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilin, u din damet sakemm l-istess inkwilin miet sentejn ilu;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i) Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta’ tagħhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporat fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii) Tiddikjara null u u bla ebda effett l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu jilledi d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti hekk kif sanċiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea għal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporat fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

iii) Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidrilha xierqa sabiex jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan kif protetti mill-istess Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea għal Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif inkorporat fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

iv) Tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju dovut lir-rikorrenti, u jekk ikun il-każ bl-opera ta' perit nominandi, u tikkundanna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat.

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

1. Peliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 40, Melita Street, Sliema;

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent irid jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri kienet verament imħarsa mill-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

4. Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jew tal-Kostituzzjoni dan il-ksur jista' jissustixxi biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioe', l-1 ta' Awwissu, 2018.

Rat li b'verbal tagħha tal-1 ta' Novembu 2022, ħatret lill-Perit Konrad Xuereb sabiex jirrelata dwar il-valur tal-post in kwistjoni fis-suq kif ukoll il-valur lokatizzju mis-mill-31 ta' Marzu 1994 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentata fit-2 ta' Diċembru 2022[2].

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti wirtu l-fond numru 40, Melita Streeta, Sliema, mingħand missierhom permezz ta' testment *unica charta* fl-Atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 9 ta' Mejju 1972 li permezz tiegħu istitwixxa bħala werrieta universali lil uliedu r-rikorrenti Alexander Vella, Yvette Camilleri, Christine Bajada, Karen Cassar u d-deċeduta Sharelle Bowman li ħiet nieqsa fl-10 ta' Ottubru 1993; uliedha Karen, Kenneth u Kathleen aħwa Bowman daħlu fiż-żarbun tagħha.[3] Missier u n-nannu tar-rikorrenti ħalla l-użu u użufrutt tal-assi kollha tiegħu lil martu Ines Vella, li ġiet nieqsa fit-30 ta' Diċembru 2004 u li ħatret lil uliedha bħala werrieta universali permezz tal-istess testment *unica charta*.

Dan il-fond kien ġie konċess lil Maurice Busietta b'titolu ta' sub enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena permezz ta' kuntratt datat 17 ta' April 1976 fl-Atti

[1] Fol. 41.
[2] Fol. 36.
[3] Dok AV3 a fol 26

tan-Nutar Dr George Bonello DuPuis.[4] Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Marzu 1994 u ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, dan it-titlu ġie kkonvertit f'wieħed ta' kera versu l-kera annwu ta' Lm150 ekwivalenti għal €349.41 li wara telgħet għal €545 fis-sena. Busietta ġie nieqes fis-sena 2020.

Titlu

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid li jinsab sodisfatt mill-prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni.

Perjodu rilevanti

Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali **Nutar Dottor Pierre Cassar v Avukat tal-Istat** tal-4 ta' Mejju 2022. Dan sas-sena 2020 ġie nieqes l-intimat Busietta.

Teħid Forzuż

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, qed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi

[4] Dok AV4 a fol 29

forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat 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 dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiegħsa 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 Ġenerali** 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.

Fil-kawża odjerna, għalkemm ma hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta', b'operazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta' da parti tar-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma' liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-liġi versu ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-

tgawdija tal-proprjeta’ tar-rikorrenti taqa’ entro l-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

L-eċċezzjoni ta’ ndħil permessibbli bħala miżura soċjali

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta’ natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa’ soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. 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 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M’hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista’ jingħad dwar it-tielet element.

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 tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.”

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[5] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[6]

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.

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

---

[5] James & Others, Amato Gauci v. Malta.
[6] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Likwidazzjoni tal-kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €490,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1994 sa 2020 tela' minn €3,764 għal €16,918.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[7] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għal perjodu twil.[8]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal mija u tmient elf Ewro (€108,000) li għandu jiġi maqsum in kwantu għal €27,000 kull wieħed mir-rikorrenti Alexander Vella, Yvette Camilleri u Christina Bajada u in kwantu €27,000 li jinqasmu ugwalment bejn ir-rikorrenti Karen Cassar, Kenneth Bowman u Kathleen Bowman. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
1994	1998	(€3,764 x 5) **€18,820**	(€349.41 x 5) **€1,747.05**

[7] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 Prim'Awla – Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon.
[8] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – Qorti Kostituzzjonali.

1999	2003	(€5,155 x 5)	**€25,775**	(€349.41 x 5)	**€1,747.05**
2004	2008	(€8,715 x 5)	**€43,575**	(€349.41 x 5)	**€1,747.05**
2009	2013	(€9,297 x 5)	**€46,485**	(€545 x 5)	**€2,725**
2014	2018	(€10,422 x 5)	**€52,110**	(€545 x 5)	**€2,725**
2019	2020	(€16,918 x 2)	**€33,836**	(€545 x 2)	**€1,090**
TOTAL			**€220,601**		**€11,781.15**

€220,601 - €11,781.15 = €208,819.85

€208,819.85- 35% = €135,732.90

€135,732.90- 20% = €108,586.32/4 = €27,146.50 – €27,000

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' €500 li għandha tinqasam skond l-ishma rispettivi tal-partijiet.

Decide:

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

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba limitatament għall-perjodu bejn 1994 – 2020.

(3) Tiċħad it-tieni talba.

(4) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €108,000 danni pekunarji u €500 danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu skond kif

spjegat fil-Kap ‘Likwidazzjoni ta’ Danni’ u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA