MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud.Rel.; Dip. Can.Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-27 t'Ottubru, 2015.

Rikors Numru 50/2010 SM

Victor u Carmen Portanier

vs.

Avukat Generali,
Edward u Juanita Pillow

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors datat il-5 t'Awwissu, 2010, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti:

1.1. Illi ghandhom cens annwu u perpetwu ta' tnax -il Lira Maltin, (Lm12.00), fuq l-appartament bin-numru intern 4, fi blokk bl-isem ta' *"Adrian Flats"*, Triq Depiro, tas-Sliema;

1.2. Illi permezz ta' kuntratt datat il-5 ta' Dicembru, 1974, *in atti* tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, kkoncedew is-subenfitewsi temporanea ghal sbatax -il sena tal-fond *de quo* lill-intimati Pillow, u dan b'subcens annwu ta' mija u erbghin Lira Maltin, (Lm140.00), pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, (ara foll 6);

1.3. Illi wara li l-koncessjoni subenfitewtika skadiet, ir-rikorrenti regghu kkoncedew l-istess fond lill-intimati Pillow b'kuntratt datat l-10 ta' Dicembru, 1991, *in atti* tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, din id-darba b'subcens oghla ta' seba` mija disgha u ghoxrin Ewro u disa` centezmi, (€729.09), wkoll pagabbli sitt (6) xhur bil-quddiem, (ara foll 9);

1.4. Illi din l-ahhar koncessjoni enfitewtika skadiet fl-2008;

1.5. Illi *nonostante* tali skadenza l-intimati Pillow baqghu jirrisjedu fl-istess fond u jippretendu li jibqghu hemm b'titolu ta' kera *ai termini* ta' l-artiklu 12 tal-Kap 158 – li dahhlet fis-sehh fl-1979 – senjatament wara li r-rikorrenti kienu gia` taw il-fond taghhom b'subenfitewsi;

1.6. Illi a bazi ta' l-artiklu indikat fil-paragrafu precedenti l-kera li ghandha tithallas hi wahda fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel *nonostante* li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles, peress li skont ir-rapport tal-perit Papagiarcopulo jirrizulta li l-kera mensili ta' l-istess appartament fis-suq tammonta ghal sitt mija u tmin Ewro u dsatax -il centezmu, (€608.19), (ara foll 4);

1.7. Illi *stante* l-Att Numru X ta' l-2009 li l-ghan tieghu kien biex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienet holqot kontra s-sidien tal-proprjeta`, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lir-rikorrenti peress li ma taffettwax il-kera tal-fond hlief li kera li hi gia` baxxa ser tibda tigi awmentata kull tlett (3) snin a bazi ta' l-gholi tal-hajja;

1.8. Illi bl-istat tal-ligi, kif inhi fil-present, ir-rikorrenti m'ghandhom l-ebda speranza reali li qatt jiksbu pussess effettiv jew redditu reali mill-imsemmi fond tul hajjithom;

1.9. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta` hi ekwivalenti ghall-lezjoni tad-dritt tal-proprjeta` kif protetta mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;

1.10. Illi *stante* li hemm wkoll diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt li sidien ohra li ma krewx jew li ma tawx il-proprjeta` taghhom qabel l-1995 ghandhom id-dritt li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` meta z-zmien pattwit jintemm u jistghu anke jossoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied;

1.11. Illi ghalhekk ihossu li qed jinkissru fil-konfront taghhom l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, flimkien ma l-artiklu 14 ta' l-istess Konvenzjoni, billi b'mod diskriminatorju qeghdin jigu pprivati mill-proprjeta` taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghall-privazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom fuq riferita, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel);

1.12. Illi ghaldaqstant aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.12.1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319), u l-artiklu 14 ta' l-istess Konvenzjoni, u dan, ghar-ragunijiet suesposti;

1.12.2. Taghtihom dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluzi l-pussess lura tal-fond numru 4, *"Adrian Flats"*, Triq Depiro, tas-Sliema, u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni

ta' l-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom;

1.12.3. Bl-ispejjez;

2.0. Rat ir-risposta datata l-31 t'Awwissu, 2010, li permezz tieghu l-intimat Avukat Generali sintetikament wiegeb bil-mod segwenti:

2.1. Illi r-rikorrenti ghandhom jaghtu prova tat-titolu enfitewtiku minnhom vantat;

2.2. Illi setghu facilment evitaw is-sitwazzjoni li sabu ruhhom fiha billi utilizzaw id-dritt taghhom li ma jgeddux is-subenfitewsi temporanju in dizamina wara li dan kien skada fl-1991, senjatament meta l-ligi li minnha qed jilmentaw kienet ilha li dahhlet fis-sehh u allura kienu jafu bil-konsegwenzi li jistghu jgarrbu jekk jaghtu l-fond b'cens temporanju ghal darb' ohra lil cittadini Maltin;

2.3. Illi m'hemm l-ebda ksur ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll u ta' l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni *stante* li l-ligi l-gdida tal-kera hi intiza biex temenda is-sitwazzjoni favorevalment ghas-sidien filwaqt li jinzamm dak il-bilanc mehtieg bejn interessi varji fis-socjeta` biex tigi assigurata d-disponibilita` ta' proprjeta` ghal nies li ghandhom diffikultajiet biex isibu fejn jghixu, whud, anke bi problemi socjali;

2.4. Illi in effetti l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll jemfasizza li l-Istat mhux imxekkel milli jaghmel ligijiet biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess generali, biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew pieni;

2.5. Illi anke l-istess artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jemfasizza li xejn fih ma jolqot ligi intiza ghat-tehid ta' proprjeta` fl-interess pubbliku;

2.6. Illi l-ligi lamentata tinkwadra f'dan l-iskop;

2.7. Illi l-kera pagabbli mill-intimati l-ohra lir-rikorrenti tirrispekkja l-principju tal-proporzjonalita` kif espressa fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li hu wiehed ragjonevoli meta wiehed iqis li l-post hu kkontrollat fl-interess pubbliku, u ghalhekk m'ghandux jigi pretiz li jithallas l-ammont li jista` jingieb fis-suq;

2.8. Illi biex jigu agevolati sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti ghaddiet il-ligi ta' l-1995 kif hu ammess mill-istess rikorrenti;

2.9. Illi ghalhekk l-intimat ma jistax jigi akkuzat li qed jiddiskrimina mar-rikorrenti;

2.10. Illi kieku wiehed kellu jaccetta l-argument tar-rikorrenti allura l-Istati firmatarji tal-Konvenzjoni ma jkunu jistghu jeffettwaw l-ebda kontroll anke socjali fuq l-uzu tal-proprjeta`;

2.11. Illi l-imsemmija Qorti Ewropea sostniet li l-artiklu 14 ma jikkoncernax kull differenza fit-trattament subit izda tikkoncerna biss dawk id-differenzi li jkunu jibbazaw fuq karatteristika personali;

2.12. Illi fil-kaz in dizamina ma saret l-ebda distinzjoni;

2.13. Illi l-1995 hi semplicement linja ta' demarkazzjoni stabbilita mill-fatt li l-ligi *de quo* kienet stabbilita f'dik is-sena partikolari;

2.14. Illi kieku l-istat irrenda l-istess ligi applikabbli ghal perjodi ta' qabel dik id-data kien jippekka fl-element tar-retroattivita`- haga li ghandha tigi evitata;

2.15. Illi r-rikorrenti m'humiex is-sidien tal-fond meritu ta' din il-procedura;

2.16. Illi *stante* li jippossedu l-istess fond b'titolu t'enfitewsi perpetwa c-cens minnhom dovut ghadu dak ta' tnax -il lira Maltija, (Lm12.00);

2.17. Illi *in oltre*, imkien fl-istima pprezentata ma' jirrizulta li l-valur lokatizju tal-fond hu dak ta' €608.19 fix-xahar kif allegat;

2.18. Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

2.19. Illi *di piu`*, mhux responsabbli ghall-agir ta' l-intimati l-ohra, liema fatt ghandu jigi rifless fl-apporzjenament ta' l-ispejjez;

2.20. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3.0. Rat ir-risposta datata t-18 t'Ottubru, 2011, li permezz taghha, l-intimati Pillow sintetikament irrispondew bil-mod segwenti:

3.1. Illi preliminarjament m'humiex il-legittimi kontraditturi ghat-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti:

3.1.1. Ksur ta' dritt ta' proprjeta`, u

3.1.2. Diskriminazzjoni;

3.2. Illi f'dan ir-rigward l-intimati Pillow imxew biss fil-limiti tal-legislazzjoni vigenti;

3.3. Illi mhux l-obbligu taghhom li jassiguraw li d-drittijiet fundamentali tac-cittadin ma jinkisrux;

3.4. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3.5. Illi fil-mertu jigu sintetikament espost is-segwenti:

3.5.1. Illi ma jaqblux ma' l-allegazzjoni tar-rikorrenti li mhux jircievu redditu finanzjarju reali ghall-istess fond;

3.5.2. Illi fl-1974 ir-rikorrenti kienu kkuntrattaw liberament ma' l-intimati li jtuhom il-post b'sub-cens annwu ta' Lm140.00, u fl-1991 kienu wkoll ghaddew is-subcens tal-fond *de quo* ghal 17 -il sena ohra ghal sub-cens annwu ta' Lm313.00;

3.5.3. Illi wara l-2008 l-intimati issa qeghdin b'kera u ghalhekk ir-rikorrenti qed jippretendu kera awmentata b'1000%;

3.5.4. Illi r-rata tal-kera hi iffissata *ope legis* fl-ammont ta' €1,186.46 li qed tigi depozitata taht l-awtorita` tal-qorti *stante* li r-rikorrenti mhux jaccettawha;

3.5.5. Illi l-kera percepita mir-rikorrenti mhix baxxa u li *di piu*`, wara emendi ricenti, l-istess kera tawmenta kull tlett (3) snin skont l-gholi tal-hajja;

3.5.6. Illi d-dhul ta' l-intimati hu wiehed baxx;

3.5.7. Illi ghalhekk m'hemm l-ebda ksur tal-konvenzjoni Ewropea u tal-Protokoll *de quo*;

3.5.8. Illi gia` gie deciz mill-qrati lokali u minn dik ta' Strasburgu li l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-Kostituzzjoni u Konvenzjoni *de quo*;

3.5.9. Illi din il-qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni dak sancit mill-Qorti Ewropea f'***Hutten – Czapska***, ***Ghigo***, ***Fleri Soler*** u ***Camilleri***;

3.5.10. Illi ghal li jirrigwarda l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni huma ma esproprijaw l-ebda fond tar-rikorrenti;

3.5.11. Illi l-ligi in dizamina tirregola drittijiet dwar proprjeta` kemm dwar kera gusta u dwar tehid ta' l-istess wara li jaghlaq ic-cens biex inkwilin ma jibqax bla dar;

3.5.12. Illi ghalhekk l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni fuq riferit mhux applikabbli ghall-kaz in dizamina;

3.5.13. Illi l-intimati m'effettwaw l-ebda diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti, u f'dan is-sens il-qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni dak sancit

mill-Qorti Ewropea ***f'Amato Gauci*** vs. ***Malta*** minnha deciza fil-15 ta' Settembru, 2009;

3.5.14. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

3.5.15. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

4. Rat id-digriet taghha datat is-27 ta' Frar, 2014, li permezz tieghu, fuq talba appozita ta' l-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, li ghaliha l-abbli rapprezentanti legali ta' l-intimati irrimettew ruhhom, appunat lill-perit tekniku hemm indikat ghall-finalita` hemm indikata, (ara foll 144);

5. Rat id-digriet taghha datat it-28 ta' Jannar, 2015, li permezz tieghu, fuq talba appozita ta' l-abbli rapprezentant legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 166);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datat t-23 ta' Marzu, 2015, (ara foll 171), flimkien ma' dik ta' l-intimat Avukat Generali datata t-30 t'April, 2015, (ara foll 175), u dik ta' l-intimati Pillow, datata t-18 ta' Mejju, 2015, (ara foll 183);

7. Semghet ix-xhieda kollha prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti;

9. Semghet it-trattazzjoni orali finali ta' l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-fatti fil-qosor li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu elenkati bil-mod segwenti:

10.1. Illi r-rikorrenti jippossjedu c-cens annwu perpetwu ta' l-appartament numru 4, *"Adrian Flats"*, Triq Depiro, tas-Sliema;

10.2. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Carbonaro datat il-5 ta' Dicembru, 1974, ir-rikorrenti kkoncedew il-fond fuq riferit b'subenfitewsi temporanju ghal 17 -il sena lill-intimati konjugi Pillow, (ara foll 6);

10.3. Illi wara l-iskadenza tal-perjodu indikat fil-paragrafu precedenti l-istess rikorrenti regghu kkoncedew l-istess fond b'subenfitewsi temporanja ghal 17 -il sena lill-istess intimati Pillow, b'kuntratt datat l-10 ta' Dicembru, 1991, *in atti* tan-Nutar Gambin, izda b'*canone* oghla, (ara foll 9);

10.4. Illi wara l-iskadenza tal-perjodu indikat fil-paragrafu precedenti l-intimati uzufruwew ruhhom mill-Kap 158 kif emendat, u filwaqt li baqghu jirrisjedu fl-istess fond in dizamina:

10.4.1. Biddlu *ope legis* it-titolu legali li permezz tieghu setghu jirrisjedu fl-istess fond, minn subenfitewsi li kien skada, ghall-kera;

10.4.2. Bdew jiddepozitaw il-*canone* dovut taht l-awtorita` tal-qorti skont il-ligi;

10.5. Illi f'kull fazi transitorja fuq indikata l-*canone* involut oghla skont il-kaz;

Ikkunsidrat:

11. Illi rizultat ta' l-istess ir-rikorrenti jhossu li inkissrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom kif minnhom abbilment analizzat fir-rikors promotur taghhom, (ara foll 1);

12. Illi ghar-ragunijiet partikolari taghhom kif minnhom espressi fir-risposti rispettivi taghhom, l-intimati sintetikament jirrespingu dawn l-allegazzjonijiet lill-mittenti;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi fir-rigward tal-lanjanzi ta' natura kostituzzjonali sollevata mir-rikorrenti jinghad sintetikament is-segwenti:

13.1. Illi l-principju gia` abbundantement stabbilit mill-gurisprudenza, kemm lokali, kif ukoll tal-Qorti Ewropea surriferita, jissottolinea li l-principju in dizamina li jirrizolvi l-vertenza odjerna hu dak li wiehed ghandu jara jekk is-sid involut ikunx qieghed jippercepixxi *canone* ragjonevoli jew le;

13.2. Illi fir-rigward jinghad fil-qosor is-segwenti:

13.2.1. Illi l-artiklu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jistabbilixxi d-dritt tal-godiment pacifiku tal-proprjeta` izda espressament jippermetti u jawtorizza l-uzu ta' poteri wiesgha lill-istat meta dan jagixxi fl-interess pubbliku;

13.2.2. Illi meta fil-fatt ir-rikorrenti kkoncedew is-subcens lill-intimati f'zewg okkazjonijiet distinti, jirrizulta li kienu konsapevoli tal-konsegwenzi llum minnhom lamentati *stante* li l-ligi li fuqha qed jistriehu l-intimati u li minnha qed jilmentaw ir-rikorrenti kienet ilha li giet *in vigore*;

13.2.3. Illi in effetti jirrizulta li l-Kap 158 kien introdott permezz tal-Att XXIII ta' l-1979, mentri huma kkoncedew l-ahhar subenfitewsi temporanja fl-1991;

13.2.4. Illi f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni gie ritenut is-segwenti mill-**Qorti Kostituzzjonali** fis-sentenza fl-ismijiet **Emilia Farrugia vs. Kummissarju ta' l-artijiet et**, datata z-**19 ta' Jannar, 2010**:

"... l-appellanti bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat fl-1990 minn jeddha ghazlet li r-relazzjoni guridika taghha tigi regolata mill-artiklu 12 tal-Kap 158, filwaqt li l-kuntratt ta'

enfitewsi temporanja fil-kaz ta' Amato Gauci kien sar fis-sena 1975 u cioe` qabel ma gie promulgat u dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979. Meta sar il-kuntratt ta' Amato Gauci, d-direttarju ma setghax jipprevedi li bl-imsemmi Att XXIII tal-1979 l-enfitewsi temporanja kkreata b'dak il-kuntratt kienet se ssir lokazzjoni bis-sahha ta' dik il-ligi. Mentri, qabel ma kkonkludiet il-kuntratt taghha fl-1990, l-appellanti setghet mhux biss tipprevedi l-konsegwenzi tal-Artiklu 12 u cioe` li fi tmiem l-enfitewsi temporanja jekk l-enfitewta kien cittadin ta' Malta u kien qieghed jokkupa l-mezzanin bhala r-residenza ordinarja tieghu, t-titolu tieghu kien se jinbidel ghal wiehed ta' kirja, izda setghet tikkalkula wkoll, cioe` tikkalkula minn qabel, kemm kienet se tkun il-kera dovuta.

Dawn il-provvedimenti li jispjegaw dan kollu kienu gia jezistu meta l-appellanti ghamlet il-kuntratt u ghalhekk ma tistax issostni li hija kienet vittma ta' xi att arbitrarju dirett minn xi awtorita` ezekuttiva jew xi ligi li dahlet fis-sehh wara li gie ppubblikat il-kuntratt taghha. Hu rilevanti li jissemma li bis-sahha tas-sub artiklu (4) tal-Artiklu 39 (disposizzjonijiet transitorji) tal-Att X tal-2009, jaghmel applikabbli l-emendi l-godda ghall-Ligi tal-Kera applikabbli wkoll ghall-appellanti";

13.2.5. Illi f'dan ir-rigward ghalhekk, is-suespost japplika *mutatis mutandis* ghall-vertenza in dizamina u gie wkoll ikkonfermat mid-decizjonijiet ta' l-istess Qorti Kostituzzjonali indikati mill-abbli rapprezentant legali ta' l-intimat Avukat Generali, (ara foll 178);

Ikkunsidrat:

14. Illi *di piu`*, jigi sottolineat li jirrizulta li l-intimati Pillow jibbenefikaw minn sussidji tal-kera offruti mill-Awtorita` tad-Djar u kienu ilhom li bdew hekk jibbenfikaw mill-21 ta' Marzu, 2001, (ara foll 108);

15.0. Illi f'dan ir-rigward jigi sottolineat is-segwenti:

15.1. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha izda serja fl-apprezzament tal-bzonnijiet socjali li hu jkun irid jindirizza fl-interess pubbliku ghall-gid komuni;

15.2. Illi fil-kaz in dizamina ma jirrizultax li kien hemm tehid forzus tal-proprjeta` izda meta analizzati l-fatti riskonstrati jirrilevaw biss uzu determinat statutorjament ta' proprjeta` li tirrizulta li hi:

15.2.1. Kemm fil-limiti tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni in dizamina; u

15.2.2. Debitament maghrufa mir-rikkorenti *stante* li l-ligi in dizamina pprecediet il-kuntratt *de quo* b'diversi snin;

15.3. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kienu jafu u setghu jipprevedu l-konsegwenzi ta' l-azzjoni taghhom fir-rigward u ma jistghux illum ihossuhom sorprizi bl-istess;

Ikkonsidrat:

16.0. Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess, din il-qorti mhix sodisfatta li r-rikorrenti pprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

16.1. Filwaqt li takkolji r-risposti rispettivi ta' l-intimati;

16.2. Tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti;

16.3. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI