**Fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili**
**(Sede Kostituzzjonali)**

GP (K.I. XXX)

*vs*

(i) L-Avukat Ġenerali,
(ii) AC (K.I. XXX)

**Rikors ta' GP:**

Tesponi bir-rispett,

Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond numru X ġja X, ġewwa Triq XX ġewwa l-XX, liema fond ippervjena favur l-esponenti wara l-mewt ta' missierha JC b'titlu ta' legat, u dan skont it-testment *unica carta* fl-atti tan-Nutar Dottor XX XX datat XX, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. "A";

Illi permezz ta' testment *unica carta* ieħor fl-atti tal-istess Nutar Dottor XX XX tal-XX, li qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala Dok. "B", li kien konfermat permezz tat-testment suriferit, JC kien istitwixxa lil martu MC bħala użufruttwarja tad-defunt żewġha li iżda rrinunzjat għal kwalsiasi jedd ta' użu u użufrutt fir-rigward tal-fond *de quo* a favur tal-esponenti;

Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor XX XX tal-XX, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dok. "Ċ", missier l-esponenti, JC, illum mejjet, kien ikkonċeda l-fond fuq imsemmi b'titolu ta' ċens temporanju għall-perjodu ta' XX (X) -il sena dekorribbli mill-XX lil JD, u kwindi kellu jagħlaq fl-XX. Tali konċessjoni – aktar minn XX (X) sena ilu – kienet saret versu l-annwu *canone* ta' XX Lira Maltija (LmX) ekwivalenti għal XX euro u XX ċenteżmi (€X);

Illi konsegwentement, permezz ta' kuntratt ieħor fl-Atti tan-Nutar Dottor XX XX tal-XX, kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u mmarkata Dok. "D", l-imsemmi JD kien biegħ u trasferixxa lil AC l-*utile dominium* għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni emfitewtika suriferita, kif soġġetta għal ċens annwu u temporanju ta' XX Liri Maltin (LmX), eskluż l-arja u l-appoġġi li ġew irriservati mid-direttarju fl-att oriġinali tal-konċessjoni indikata fl-att, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha;

Illi bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, ġiet introdotta disposizzjoni fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u cjoe l-Art. 12 li llum jipprovdi kif ġej:

> (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b)[1]; u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

…

Illi bis-saħħa tal-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ fl-1995, id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12 tal-Kap. 158 ma baqgħux japplikaw għal konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula wara l-1995;

Illi bl-emendi fil-liġi tal-kera li saru fl-2009, ġie pprovdut li "*mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iż-żieda fil-kera minħabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suġġetti għal kera li tinħoloq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar għandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Ċivili*". Isegwi għalhekk illi skond l-Art. 1531C tal-Kap. 16 il-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni pubblikat għall-ghanijiet tal-Kap. 158;

---

[1] Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet talkirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

Illi inoltre, minkejja l-emendi li saru fl-2018, ma ġiet bl-ebda mod indirizzata l-leżjoni b'mod anteċedenti u ċjoe għall-perjodu minn meta skatta t-tiġdid a tenur tal-Att XXIII tal-1979 sal-2018;

Illi permezz tal-Att XXVII tal-2018 ġie ntrodott l-Art. 12B fil-Kap. 158 liema artiklu jipprovdi kif ġej:

> 12B. (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, 221japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.
>
> (2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.
>
> ...
>
> (4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

Illi minkejja li ġie introdott dan l-artiklu li jaħseb sabiex inaqqas mill-effetti antikostituzzjonali tal-Art. 12 tal-Kap. 158, xorta waħda l-esponenti tqis li l-jeddijiet fundamentali tagħha qiegħdin jiġu leżi u dan kemm in vista tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u anke tal-istess Art. 12B tal-Kap. 158, liema dispożizzjoni ma tindirizzax il-leżjoni mill-1979 sal-lum;

Illi meta saret il-konċessjoni enfitewtika fl-XX lill-awtur fit-titolu tal-intimat XX, il-konċedenti ma setax jipprevedi l-implikazzjoni tal-liġi sopraċitata li ġiet promulgata permezz tal-Att XXIII tal-1979, liema liġi tapplika mhux biss b'mod prospettiv imma anke b'mod retroattiv u kwindi, l-esponenti ġiet affetwata u ppreġudikata bil-bdil tal-liġi, billi mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika l-okkupanti baqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża ma' familtu u għadu jagħmel hekk sal-ġurnata tal-lum;

Illi barra minn hekk, il-kera fuq dan il-fond hija ta' XX euro (€X) pagabbli kull sitt xhur, liema somma hija irriżorja tenut kont tad-daqs u l-lokalita' tal-fond u għaldaqstant omm l-esponenti ma baqgħatx taċċetta tali kera. B'konsegwenza l-intimat beda jiddepożita l-kera permezz ta' ċedoli taħt l-awtorita' tal-Qorti u dan

kif jidher miċ-ċedola numru XX/XXXX li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "E";

Illi jsegwi għalhekk li l-esponenti qiegħda tiġi mċaħħda mill-godiment reali tal-fond *de quo* u hi u l-awtur fit-titolu tagħha, ossia l-kompjant missierha, ilhom jiġu hekk imċaħħda għal żmien twil u ċjoe mill-XX, mingħajr kumpens xieraq għal dan;

Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, li jipprovdi li r-rikorrenti tista' tirrikorri għal proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera u dan sabiex il-kera tal-fond tiġi miżjuda jew alternattivament, isir it-test tal-mezzi fuq l-intimati sabiex jekk dawn jissodisfaw il-mezzi huma jiġu żgumbrati mill-fond mertu tal-kawża, xorta waħda dan mhuwiex rimedju suffiċjenti għall-esponenti stante li l-liġi ma tagħmel ebda riferenza għal xi tip ta' kumpens għal kemm ilha mċaħħda mit-tgawdija tal-fond *de quo* fil-waqt li r-rimedju mhuwiex proporzjonat;

Illi għalkemm huwa minnu li issa jeżisti rimedju ordinarju għal sitwazzjonijiet simili bħal dawk tal-esponenti, xorta waħda ma jistax jitqies li tali rimedju huwa wieħed alternattiv effettiv għaliex tali rimedju ma jurix li jista' jagħti rimedju sħiħ għar-rikorrenti. F'dan is-sens tajjeb issir riferenza għas-sentenza deċiża mill- Qorti Kostituzzjonali nhar il-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet "John Grech *et vs* Onor. Prim Ministru *et",* fejn il-Qorti Kostituzzjonali waslet għas-segwenti konklużjonijiet fir-rigward ta' fejn għandha tieħu konjizzjoni ta' kawżi fejn m'hemmx rimedju ordinarju:

> Fis-suċċint jista' jingħad li llum huwa assodat fil-ġurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha jeħtieġ li l-liġi ordinarja **tagħti rimedju prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ** għal-lanjanza tar-rikorrent.

Illi ġjaladarba l-Att XXVII tal-2018 mhuwiex joffri soluzzjoni prattika u reali għal-lanjanza tal-esponenti, huwa ċar li r-rimedju ordinarju mhuwiex prattiku, aċċessibbli, effettiv, adegwat u sħiħ kif teħtieġ il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna;

Illi in sostenn ta' dan l-argument tajjeb issir riferenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Frar 2019 fl-ismijiet "Robert Galea *vs* Maġġur John *sive* Vanni Ganado *et"* fejn il-Qorti qalet is-segwenti fir-rigward tal-Art. 12B tal-Kap. 158:

> Wieħed jista' jkollu riżervi għall-artikolu 12B minħabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim'Awla fil-vesti tagħha kostituzzjonali jew saħansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Liġi li l-qorti tasal biex tgħid li ġabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jieħu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex biżżejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta. Liġi li ser isservi biex toħloq iktar frustrazzjoni lil sidien bħall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta u għalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun 'bla

> effett', qed isib ma' wiċċu *hurdle* ieħor li tpoġġielu mil-leġislatur u li jipprivah milli jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu mingħand l-inkwilin.

Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għall-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għaliex it-teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd ieħor għandu jiġi akkumpanjat minn ħlas ta' *kumpens xieraq*, u ċertament illi d-dispożizzjonijiet tal-liġi kif introdotti kemm bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018 mhumiex qiegħdin joffru kumpens xieraq għat-telfien tal-godiment ta' dan il-fond mill-esponenti u l-awturi fit-titolu tagħha;

Illi f'dan is-sens tajjeb issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet "The Holy Monasteries *vs* Greece"[2] deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem nhar id-9 ta' Diċembru 1994 fejn qalet is-segwenti f'dak li għandu x'jaqsam ma' kumpens fir-rigward ta' teħid forzuż ta' proprjeta':

> 71. Compensation terms under the relevant legislation are material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it does not impose a disproportionate burden on the applicants. **In this connection, the taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference** and a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 (P1-1) only in exceptional circumstances.
>
> ...
>
> 75. By thus **imposing a considerable burden** on the applicant monasteries deprived of their property, Law no. 1700/1987 **does not preserve a fair balance between the various interests in question as required by Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1).**

Illi għaldaqstant huwa ċar li minkejja l-isforzi tal-leġislatur sabiex l-effetti tal-Att XXIII tal-1979 jiġu mitigati permezz tal-Att XXVII tal-2018, dan xorta waħda mhuwiex konformi mal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, kif implimentata fil-liġijiet Maltin permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u l-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-esponenti u l-awturi fit-titolu tagħha **qatt ma ġew mogħtija kumpens xieraq** tenut kont tal-valur tal-proprjeta' u għaldaqstant ma jeżistix bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien;

Illi għalkemm l-Art. 12 tal-Kap. 158 kien maħluq bil-għan li jkopri *"a legitimate social policy",* huwa ċar li l-piż sabiex jintlaħaq dan il-għan intefa' kollu fuq is-sid tal-fond *de quo* u l-liġi ordinarja mhi tagħti ebda tip ta' rimedju sabiex jingħata kumpens taż-żmien kollu li ntilef fil-godiment ta' dan il-fond *de quo*;

Illi għaldaqstant id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 iledu l-jeddijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta' stante li għalkemm ġie ntrodott l-

[2] App. Nru. 13092/87; 13984/88

Art. 12B tal-Kap. 158, l-esponenti xorta waħda m'għandhiex garanzija ċerta li l-fond *de quo* jista' jerġa jippervjeni favuriha u barra minn hekk, ma jeżistux salvagwardji xierqa sabiex tingħata kumpens xieraq u għalhekk l-unika triq li għandha l-esponenti hija li tirrikorri quddiem din l-Onorabbli Qorti għall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħha u senjatament tal-fond X ġja X, ġewwa Triq XX ġewwa l-XX, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u dan prevja, *occorrendo*, n-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond *de quo*, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoniet tal-liġi bħala nulli u bla effett;

2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimat AC mgħandux il-jedd li jibqa' jokkupa l-fond X ġja X, ġewwa Triq XX ġewwa l-XX, b'titolu ta' kirja li ġiet maħluqa permezz ta' provvediment reż bla effett;

3. Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni oltre għal kumpens għal danni morali, liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mill-XX sal-lum u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti tingħata l-pussess tal-fond *de quo*;

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;

5. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Avv. John Bonello
*19/9, Triq id-Dejqa, Valletta*

P.L. Jean-Pierre Busuttil

| | |
|---|---|
| Esponenti: | XX XX XX |
| Intimati: | (i) Avukat Generali – Il-Palazz, Valletta<br>(ii) AC – XX XX XX |