QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Hamis
Tnax (12) ta' Novembru 2020

Rikors Numru 84/2018 FDP

Fl-ismijiet

Anthony Cesareo (ID 454837M) f'ismu proprio u għan-nom tal-assenti Noreen Bunoughes Cesareo (ID 033857M) u Gordon Cesareo (ID 616663M) u Sonia Cauchi (ID 180670M);

Vs

L-Avukat Ġenerali, liema atti ġew sussegwentement assunti mill-Avukat tal-Istat, u Joseph Harmsworth (ID 0428951M) u Emanuela sive Lily (ID 1749M) konjuġi Harmsworth

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' Settembru 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond bin-numru 45 ġia' 24 u gia' 23, Conservatory Street, Floriana, li Carmel Cesareo ossia l-antekawża tal-esponenti kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' 17 il-sena lil Carmelo Briffa versu ċens annwu u temporanju ta' Lm 65 fis-sena u dan skond kuntratt tat-8 ta' Mejju 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A".*

2. *Illi sussegwentement, b'kuntratt tal-14 ta' Mejju 1973 li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument B", l-intimat Joseph Harmsworth kien akkwista mingħand Carmelo Briffa ż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja surreferita.*

3. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fit-30 ta' April 1980 u l-intimati peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun €302.82c u dan sat-30 ta' April 1995 wara liema perjodu l-kera kellha terġa' togħla għal €443.91c u reġa' kellu jiżdied fit-30 ta' April 2010 ammontanti għal €637.03c fis-sena u tibqa' tiżdied mill-1 ta' Jannar 2013 skond ir-rata ta' inflazzjoni ai termini ta' l-Att X tal-2009 u fl-1 ta' Mejju 2013 il-kera kellha tiżdied għal €679.45c u terġa' tiżdied fl-1 ta' Mejju 2016 għal €693.47c u illum biż-żidiet ai termini tal-Att XXVII tal-2018.*

4. *Illi effettivament illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €251.00c fis-sena mingħand l-intimati konjuġi Harmsworth.*

5. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ossia Carmelo Cesareo kien akkwista l-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' Settembru 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument C". L-istess Carmelo Cesareo miet fil-11 ta' Marzu 1969 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-uniċi żewġ uliedu Maria Vittoria sive Marlene Naudi u r-rikorrenti odjern Anthony Cesareo skond testment tat-18 ta'Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle.*

6. *Illi l-wirt ta' Carmelo Cesareo ġie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja ta' suċċessjoni tat-30 ta' Ottubru 1974 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D".*

7. *Illi Maria Vittoria sive Marlene Naudi mietet mingħajr prole fis-26 ta' Settembru 2012 skond ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala "Dokument E" u l-wirt tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni Sonia Cauchi, Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo, aħwa Cesareo, ulied ir-rikorrenti l-ieħor Anthony Cesareo, b'dan illi nnominat lil zewgha Roberto Fortunato Naudi bħala usufruttwarju ġenerali tal-assi ereditarji kollha tagħha, u dan skond testment tat-13 ta' Settembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument F".*

8. *Illi b'kuntratt tal-15 ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon saret id-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Maria*

Vittoria sive Marlene Naudi skond dokument hawn anness u mmarkat bħala "Dokument G".

9. *Illi Roberto Fortunato Naudi miet fis-16 ta' Diċembru 2014 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala "Dokument H".*

10. *Illi minkejja li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' April 1980, l-intimati konjuġi Harmsworth baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu ċittadini Maltin u stante li din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom, liema fakolta' ingħatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju darba kull ħmistax-il sena.*

11. *Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kif jirriżulta mid-"Dokument I" hawn anness, il-fond kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u għalhekk l-antekawża tar-rikorrenti kienu ingħataw parir biex jagħtu l-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Harmsworth biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance' 1944 ma jkunux japplikaw.*

12. *Illi kieku r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom krew il-fond lill-intimati Harmsworth kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante li l-kumpens li huma setgħu jirċievu bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni ġialadarba ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument.*

13. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom riedu jipproteġu l-proprjeta' tagħhom sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja jerġgħu jieħdu lura ħwejjiġhom mingħajr okkupazzjoni.*

14. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati konjuġi Harmsworth ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Harmsworth kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

15. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni*

emfitewtika temporanja, Dokument A.

16. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimati Harmsworth u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skont ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju.*

17. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fit-12 ta' Mejju 1983 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 u mill-Att X tal-2009 u mill-Att XXVII tal-2018, kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

18. *Illi jibqa' bħala fatt illi d-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem għall-okkupazzjoni mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossia mit-30 ta' April 1980 u l-ħlas ta' danni minħabba dan il-ksur sia dawk pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji jridu jiġu likwidati ai termini tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 fil-kawża fl-ismijiet Cassar Vs Malta u għalhekk kull emenda ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ma tista' qatt tirradrizza jew iċċaħħad lir-rikorrenti milli jitolbu tali dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, żgur sa dan it-tali żmien.*

19. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 l-esponenti ngħataw id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu illi l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) 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, dejjem jekk l-inkwilin jgħaddi l-means test li tistabbilixxi l-istess liġi u dan rigwardanti t-talba għal żgumbrament wara d-dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

20. *Illi sabiex l-kerrej jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) persuna għandu jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti fir-regolamenti surreferiti dejjem rigwardati t-talba ta' żgumbrament li talvolta tiġi ntavolata mill-istess atturi wara din it-tali dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.*

21. *Illi 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 imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, bil-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, u f'każ li l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan jingħata l-jedd li jibqa' jgħix fil-fond b'kera stabbilita mill-Bord li qatt ma tista' teċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-proprjeta' in kwistjoni.

22. *Illi minkejja illi l-Att XXVII tal-2018 huwa intenzjonat sabiex jimmitiga l-effetti infami tal-Att XXIII tal-1979 u ċioe' l-isproporzjonalità esaġerata bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont ta' kera li għalih huwa ntitolat sid il-kera, xorta waħda tissussisti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-kera stante illi l-Att XXVII tal-2018 ma jindirizzax l-fatt illi sid il-kera jibqa' soġġett għal relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin, żbilanċ fil-proporzjon tad-drittijiet tas-sidien ma' dawn tal-inkwilini, inċertezza fil-proċeduri ġudizzjarji rigwardanti l-proprjeta' in kwistjoni, li żgur sakemm daħal in vigore l-Att XXVII tal-2018 kienu jeżistu, u anke wara d-dħul ta' tali liġi, liema vjolazzjoni u danni għandhom jiġu raddrizzati oltre illi l-ammont massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-proprjeta' in kwistjoni li huwa jista' jirċievi xorta waħda ma jżommx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, iktar u iktar jekk l-intimat mhux f'posizzjoni li jħallsu tali awmenti fil-kera, liema kera imbagħad għandha tkun tad-doppju ta' dak li diġa' qed iħallsu l-intimati. Biżżejjed wieħed jgħid illi bħala medja, il-valur lokatizju ta' proprjeta' residenzjali dejjem ikun minn tal-inqas 4% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u ċioe' d-doppju tal-massimu permessibli skond l-Att XXVII tal-2018.*

23. *Illi minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 kif emendat sallum bl-Att XXVII tal-2018 qiegħed ikompli jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.*

24. *Illi anke jekk jinstab illi l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 ma jilledux id-drittijiet fundamentali tal-individwu, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kif emendat bl-Att X tal-2009 xorta jilledu tali drittijiet sakemm daħlet in vigore din il-liġi biex b'hekk l-Avukat Ġenerali għandu jirrispondi għal tali ksur u għal ħlas tad-danni pekunjarji u non pekunjarji sakemm daħħlu in vigore dawn it-tali emendi bl-Att XXVII tal-2018 għax jilledu d-drittijiet sanċiti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

25. *Illi huwa għalhekk huma u l-antekawża minnhom ġew 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 wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom - vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs Malta — Applikazzjoni Nru. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009.

26. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrent u l-antekawża tagħhom ftehmu fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi liġi li tużurpalhom id-dritt tagħhom ta' libera trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti drift għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'.*

27. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ - Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Bramarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 - B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)*

28. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.*

29. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu minn meta huwa ma setax jieħu lura l-proprjeta' tiegħu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan 31 ta' Lulju, 1990*

30. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ 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' 35 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw 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 ireġġi tul il-milja taż-żmien.

31. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 11 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 19, Triq San Girgor, Sliema minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

32. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta'Jannar 2018 u l-kawża deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet "Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali", deċiża fit-13 ta' Lulju 2018.*

Għaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, l-Artikolu 12B tal-istess Kap. 158 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet; inkluż l-Artikolu 12B surreferit, qegħdin jimponu relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin u jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Harmsworth u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom Triq il-Konservatorju, Floriana, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni morali u pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-*

proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja mill-okkupazzjoni furzata mit-30 ta' April 1980 sa' llum.

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni morali u pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja mit-30 ta' April 1980 sallum.*

5. *Tikkundanna lill-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja mit-30 ta' April 1980 sallum.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-9 ta' Awwissu 2018 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument J" u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-27 ta' Settembru 2018 l-**Avukat Ġenerali** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in linea preliminari ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il- proprjeta' in kwistjoni;*

   2. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

   3. *Illi-esponent jeċepixxi wkoll l-improponibbilita' 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-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

   4. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-*

Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l- promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni enfitewta taħt titolu ta' ċens temporanju. Di piu l-obbligi ta' manutenzjoni da parti tas-sid huma llum ukoll ferm limitati;*

7. *Illi jingħad ukoll illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-valur tal-kera ser ikompli jogħla tant li r-rikorrent għandu l-possibilita' illi jibda jirċievi kera f ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni u hemm ukoll il-possibilita' wkoll illi r-rikorrent jitlob illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq kif ukoll hemm il-possibilita' li l-kirja tiġi terminata jekk il-kerrej ma jissodisfax it-test tal-mezzi skont kif indikat fl-istess liġi. Fis-sentenzi li jikkonċernaw ir-reġim l-antik u ċioe' ir-reġim ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, in-nuqqas li nstab kien minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn interessi opposti peress li nstab li kien hemm kirjiet baxxi u allura l-prinċipju tal-proporzjonalita' ma kienx qed ikun sodisfatt. Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 dan in-nuqqas ġie ndirizzat u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jikkwotaw sentenzi li jirreferu għar-reġim l-antik. Kif ġie spjegat fis-suespost, fost '1 oħrajn bl-introduzzjoni tal-Att imsemmi r-reviżjoni tal-kera hija marbuta mal-valur lokatizju tal-llum u tieħu in konsiderazzjoni l-għoli fil-valur tal-proprjeta' bil-konsegwenza li l-prinċipju tal-proporzjonalita' ċertament li huwa sodisfatt;*

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

<u>in the amount of rent chargeable</u>"

9. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti 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;*

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

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

12. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol 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";*

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

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fl-1 ta’ Ottubru 2018 Joseph u Emanuela Harmsworth irrispondew għal dak mitlub billi qajjnu s-segwenti difiżi:

    1. *Preliminarjament, l-intimati konjuġi Harmsworth m'humiex il-leġittimi kuntraditturi tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

    2. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f’dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;*

    3. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirrizultaw xi danni b'rizultat ta' l-Att XXIII ta' 1-1979, dawn id-danni qatt ma jistgħu jigu attribwiti lil jew jigi mitluba mill-intimati konjuġi Harmsworth izda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni rizultanti minn legislazzjoni għandha tintalab mill-lstat;*

    4. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, dik il-parti tat-talba rikorrenti relattivament għall-izgumbrament ta' l-intimati konjuġi Harmsworth ma tista' qatt tintlaqa';*

    5. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimati konjuġi Harmsworth igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;*

    6. *L-intimati konjuġi Harmsworth m'għandhomx ibatu spejjeż.*

    7. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-ligi.*

Provi:

4. Rat l-affidavit ta’ **Anthony Cesareo** (fol 66).

5. Rat l-affidavit ta’ **Sonya Cauchi** (fol 110).

6. Rat ir-relazzjoni tal-Espert tal-Qorti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea**, ippreżentata fis-17 ta’ Settembru 2019 (fol 124).

7. Rat ir-risposti tal-perit għad-domandi in eskussjoni (fol 153, 158,160).

8. Semgħet ix-xhieda viva voce ta’ Sonia Cauchi (fol 464A).

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Anthony Cesareo ippreżentata fis-16 ta' Lulju 2020. (fol 465).

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Harmsworth ippreżentata fis-17 ta' Settembru 2020.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-22 ta' Settembru 2020.

Fatti tal-każ

12. Jirriżulta li Sonya Cauchi hija bint Anthony Cesareo u Doris nee Cauchi. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 45, ġia' 24 u ġia' 23, Conservatory Street Floriana, liema proprjetà intirtet mingħand iz-zija paterna ta' Sonya Cauchi, Marlene Naudi, skont testment anness Dok F datat 13 ta' Settembru 2012. Hi u ħutha għandhom nofs indiviż tal-fond *de quo*, u missierha Anthony Cesareo, wiret in-nofs indiviż tal-imsemmi fond mingħand in-nannu patern tagħha.

13. Oriġinarjament l-imsemmi fond kien akkwistat b'kuntratt ta' diviżjoni datat 2 ta' Ottubru 1957 minn Carmelo Cesareo li kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil Carmelo Briffa skont kuntratt datat 8 ta' Mejju 1963 (Dok A).

14. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Mejju 1973 Joseph Harmsworth kien akkwista mingħand Carmelo Briffa ż-żmien li kien għad fadal tal-konċessjoni enfitewtika kif jidher minn Dok B.

15. Sussegwentement, meta ġiet terminata l-enfitewsi temporanja, peress illi l-intimati Harmsworth kienu residenti fil-fond in kwistjoni meta skada, a tenur tal-Artikolu XXIII tal-1979, ingħataw id-dritt ikomplu jirrisjedu fil-fond skont ir-rata ta' inflazzjoni.

16. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-imsemmi fond ma kienx dekontrollat kif jidher minn Dok I, b'hekk il-fond kien soġġett għar-rekwiżizzjoni għalkemm il-fond kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika.

17. Jirriżulta li sal-lum il-ġurnata r-rikorrent qed jirċievi l-kera ta' € 251 fis-sena mingħand l-intimati, li ma jirriflettux il-valur tas-suq.

18. Jirriżulta wkoll li l-intimat Harmsworth ilhom jgħixu fl-imsemmi fond għal 45 sena. Sa mill-1979, meta ċ-ċens temporanju inqaleb f'kera, ħallsu l-kera regolarment, sakemm ġie ppreżentat dan il-każ meta s-sidien tal-fond ma baqgħux jaċċettaw kera.

19. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-Qorti, il-perit Marie Louise Caruana Galea, fejn il-valur tas-suq tal-fond 45 Triq il-Konservatorju Floriana, ġie stmat li huwa ta' erba' mitt elf Ewro (€ 400,000) u l-valur lokatizzju ta' din il-proprjeta` huwa ta' tnax-il elf Ewro (€ 12,000) fis-sena, ikkunsidrat li hija binja li m'għandha ebda potenzjal biex jinbnew sulari addizzjonali.

    Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1980 l'hawn. Il-valur lokatizju kien, fl-1980, ta' €1,818 fis-sena, fl-1985 ta' € 1,957 fis-sena, fl-1990 ta' € 2,236 fis-sena, fl-1995 ta' € 2,516 fis-sena, fl-2000 ta' € 3,075 fis-sena, fl-2005 ta' €4,333 fis-sena, fl-2010 ta' EUR5,400 fis-sena u fl-2015 ta' EUR 7,200 fis-sena. Ġie kkonfermat ukoll li l-valur lokatizju fis-sena 2019 huwa ta' tnax-il elf Ewro fis-sena (€ 12,000) fis-sena.

20. In eskussjoni l-Perit wieġbet li m'hemmx persentaġġ fiss għall-finituri, il-valutazzjoni ssir għall-fond b'mod globali. Il-valur fis-suq kif ikkonstatat waqt l-aċċess fl-2019 hu għal Ewro 400,000 u li tiġbor kirja ta' Ewro 1000 fix-xahar jew Ewro 12,000 fis-sena. Spjegat kif waslet għal dan, billi sostniet li l-valur fis-suq huwa ta' Ewro 400,000 li ġie kkapitalizzat b'persentaġġ ta' 3% li wassal għal €1000 fix-xahar jew €12,000 fis-sena.

Ikkunsidrat

21. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, l-Artikolu 12 B tal-istess Kap 158 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti inkluż l-Artikolu 12 qed jirrendu r-ripreża tal-fond mill-istess rikorrenti impossibbli, konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni ġie lilhom vjolat.

22. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Harmsworth qajmu, is-segwenti difiżi:

    a. Preliminarjament mhumiex il-leġittimi kontradditturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.
    b. Vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem, vjolazzjoni tal-Artikolu 37 għandha tkun diretta kontra l-Istat mhux kontra individwi.
    c. Id-danni qatt ma jistgħu jintalbu mill-intimati konjuġi Harmsworth, iżda l-kumpens għandu jintalab mill-Istat.
    d. It-talba għall-iżgumbrament tal-intimati m'għandhiex tintlaqa'.
    e. Fil-mertu, l-intimati konjuġi Harmsworth igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari li dejjem ġiet aċċettata anke mill-predeċessuri tar-rikorrenti.

Difiżi Preliminari ta' l-intimati Harmsworth

A. Mhumiex il-leġittimi kontradditturi u l-każ m'għandux ikun dirett lejn il-konjuġi Harmsworth.

23. Fl-ewwel eċċezzjoni imqajma mill-intimati Harmsworth, qed jiġi sostnut li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju peress li każ fejn qed jiġi sostnut li hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tkun diretta kontra l-Istat. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-konjuġi Harmsworth issottolineaw li huma baqgħu residenti fil-fond in kwistjoni meta t-titolu tagħhom inbidel f'wieħed ta' kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema kera baqgħet tiġġedded minn sena għal sena, b'mod li huma kienu konformi mal-liġi. Fl-istess sottomissjonijiet, l-intimati rreferew għall-każ **Pauline Cilia vs L-A.G. et** deċiża fis-27 ta' Frar 2019, fejn ingħad, li "*Il-konjuġi Martin inqdew b'liġi tal-istat għalhekk m'għandhomx jitqiesu responsabbli għad-dritt tar-rikorrent.*"

24. Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 intqal illi "*Illi l-kwistjoni ta' min hu l-leġittimu kontradittur xieraq f'azzjoni ta' ksur ta' jedd fundamentali tmur lil hinn mill-kwistjoni tal-interess ġuridiku tal-parti. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur.*" Il-Qorti kompliet tgħid hekk: "*Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq ... il-ħsieb dejjem kien ... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq*". (Ara wkoll **Abela vs il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; **Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

25. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat Harmsworth li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, din il-Qorti ser takkolji l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati Harmsworth. Fil-każ odjern, kien suffiċjenti li r-rikorrenti jipproċedu kontra l-Istat. Konsegwentement, l-intimati Harmsworth mhumiex il-leġittimi kontradditturi f'dan il-każ u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Difiżi fil-mertu tal-intimati Harmsworth:

26. La darba l-Qorti qiegħda tillbera lill-intimati Harmworth mill-osservanza tal-ġudizzju, ma tarax illi hemm ħtieġa illi tkompli tqis l-eċċezzjonijiet fil-meritu tagħhom.

Meritu tal-każ

27. Il-meritu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġie konvertit f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-inkwilini Harmsworth kienu qed iħallsu l-kera kull sena.

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

29. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx teħid forzuż ta' proprjeta' fil-każ in eżami, u li l-miżuri kontemplati fil-Kap 158 għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta`. Fir-risposta tiegħu u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat issottometta li għall-ksur irid ikun hemm teħid forzuż ta' proprjeta`.

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

31. Fi kliem ieħor, dak li qed jingħad mill-intimat Avukat tal-Istat, huwa li d-drittijiet tas-sid f'każ bħal dak taħt eżami, huma salvagwardjati għaliex il-proprjeta` xorta baqgħet għand ir-rikorrenti.

32. Il-Qorti tosserva li dan l-argument ma jistax ireġġi. Illi ma jistax jingħad għax ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

33. Teħid forzuż jiġi ekwivalenti għal esproprjazzjoni. Infatti, xi wħud mir-referenzi fil-każijiet ċitati fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat għandhom ċirkostanzi ferm differenti minn dak tal-każ odjern, fejn fil-każijiet ċitati kien hemm teħid

forzuż. Iżda, ma jistax jingħad li huwa biss it-teħid forzuż li jilledi d-drittijiet fundamentali ai termini tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

34. Waħda mid-difiżi ewlenin imressqa mill-Avukat tal-Istat hija li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi invokat għaliex dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuż ta' proprjeta` filwaqt li fil-każ odjern ir-rikorrenti baqagħlhom il-kontroll tal-jeddijiet bħala sidien. Ġie sottomess ukoll li l-Istat għandu l-poter jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, ġie sostnut mill-intimat li dan huwa sanċit ukoll fid-dispost tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

35. Min-naħa l-oħra, r-rikorrenti ma jaqblu xejn ma' tali sottomissjonijiet u argumentazzjoni u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom.

36. Ħarsa lejn l-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** juri illi dana jipprovdi dan li ġej:

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

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

38. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi: "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi*

pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

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

    *Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

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

    Fil-każ suċitat ingħad: "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*".

    Saret referenza wkoll għall-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020: "*However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…......"(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above § 62).*

41. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

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

42. Din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti wassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Għalhekk, il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

43. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

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

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

46. Il-pretensjoni għad-danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti, għalhekk hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata minn din il-Qorti.

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

> *"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in*

konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mil-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond.

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jigu injorati għal finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taz-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158."

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

49. Il-Qorti kif ippresjeduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qiset li l-elementi kollha fuq ġia' msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal elf ewro (EUR 1,000) għal kull sena illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti. Tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

50. Tenut kont tal-fatt, li mill-1980, għal erbgħin sena sħaħ, ir-rikorrenti kienu spussessati mil-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għall-Ewro 40,000 għas-snin kollha fejn id-drittijiet tar-rikorrenti ġew leżi.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, tal-Avukat Ġenerali, u tal-intimati Harmsworth.

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konjuġi Harmsworth, tiddikjara li mhumiex il-leġittimi kontraditturi u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra, ċioe' it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-konjuġi Harmsworth għar-raġunijiet spjegati.

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

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII *tal*-1979, l-Att X tal-2009, u l-Att XXVII tal-2018, l-Artikolu 12 B tal-Kap 158 u bl-operat tal-Liġijiet viġenti inkluż l-Artikolu 12 B surreferit qegħdin jimponu relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilin, jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom.

Tilqa' limitatament it-**Tieni Talba** u għalhekk:

Tiddikjara li qed jiġu vjolati d-Drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom 45, Triq il-Konservatorju, Floriana bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dwar l-iżgumbrament tal-konjuġi Harmsworth, kif mitlub fit-tieni talba, il-Qorti tiċħad din it-talba.

Tilqa' t-**Tielet Talba** kif ġej u;

Tordna li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni morali u pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mill-okkupazzjoni furzata mit-30 ta' April 1980 sal-lum.

Tilqa' r-**Raba' Talba** kif ġej:

Tiddikjara li l-kumpens għal danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mit-30 ta' April 1980 sal-lum, huwa fl-ammont ta' erbgħin elf Ewro (Ewro 40,000).

Tilqa' l-**Ħames Talba** kif ġej:

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens likwidat fl-ammont ta' erbgħin elf Ewro (Ewro 40,000).

L-ispejjeż tar-rikorrenti għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk ta' l-intimati Harmsworth, illi għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur