QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Hamis
Wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar 2021

Rikors Numru 124/2018 FDP

Fl-ismijiet

Martha Grixti et

Vs

L-Avukat Ġenerali, u Emanuel u Rita konjuġi Muscat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 10 ta' Diċembru 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   (1) Illi b'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tad-19 ta' Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore sive Sammy Abela hawn anness u mmarkat bħala dokument A missier u żewġ l-atturi ossia l-mejjet Anthony Grixti, bħala nudu proprjetarju u l-mejta Paola Vella bħala usufruttwarja tal-mejjet żewġha Paolo Vella, kienu kkonċedew b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja għal 17 il-sena b'effett mill-1 ta' Novembru 1973, il-fond ossia mezzanin numru sbatax (17) u bl-isem St. Paul Flat, illum magħruf bin-numru uffiċjali 2, ġewwa Shepherd Street, fir-Rabat, Malta, u dan versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm 140 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u li

pero' per via di amministrazzjoni għall-ewwel sittax il-sena kienu jitħallsu biss Lm90 fis-sena bl-istess mod fuq imsemmi.

(2) Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fl-1 ta' Novembru 1990 iżda l-intimati konjuġi Muscat xorta baqgħu jgħixu fil-fond taħt titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u mill-1 ta' Jannar 2010 irregolaw wkoll il-kirja bejniethom u bejn l-antekawża tal-mittenti ossia Martha Grixti bħala usufruttwarja tal-mejjet żewġha Anthony Grixti u l-intimati u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979 u permezz ta' skrittura tad-9 ta' Settembru 2010 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument B.

(3) Illi l-kera fl-1990 kellu jkun ta' Lm280 fis-sena u fl-2005 il-kera kellha terġa' tiġi riveduta iżda fil-fatt dan ma sarx.

(4) Illi kien għalhekk illi saret l-iskrittura surreferita tad-9 ta' Settembru 2010 fejn il-kera ġiet riveduta għal €978.33c fis-sena, liema ammont huwa rivedibbli kull tlett snin u dan a bażi tar-Rata tal-Inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mill-1 ta' Jannar 2010.

(5) Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument C" hawn anness.

(6) Illi minkejja li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Ottubra 1990 l-intimati Muscat baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu ċittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom, u din il-fakolta' ngħatat 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.

(7) Illi 1l-konjuġi Muscat kienu jħallsu għalhekk kera ta' Lm280 fis-sena, u dan mill-1 ta' Novembru 1990 sal-31 ta' Diċembru 2009 minkejja illi l-kera kellha terġa' tiżdied għal Lm419.98c ekwivalenti għal EURO 978.28c fis-sena.

(8) Illi fil-fatt din il-kera ta' EURO 978.28c fis-sena bdiet titħallas ai termini tal-iskrittura tad-9 ta' Settembru 2010 u togħla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009.

(9) Illi l-wirt tal-mejjet Antonio sive Anthony Grixti li ġie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni 'causa mortis' tal-15 ta' Novembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument D li miet fit-22 ta' Lulju 2007.

(10) Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument C hawn anness kien soġġett għar-rekwizizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-konsulent legali tal-antekawża tar-rikorrent kien ta' parir lil missier ir-rikorrent biex jagħtu b'konċessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lill-intimati Muscat u l-mejjet żewġha għax b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance' 1944 ma jkunux japplikaw.

(11) Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti kera l-fond lill-intimati Muscat, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn il-kumpens li huwa seta' jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwizizzjoni.

(12) Illi l-antekawża tar-rikorrenti riedu jipproteġu l-proprjeta' tagħhom sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja jerġgħu jieħdu lura ħwejjiġhom mingħajr okkupazzjoni.

(13) Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera 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 Muscat li 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.

(14) Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġew assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u nkwilin 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.

(15) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimati Muscat 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 skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perjodu emfitewtiku temporanja.

(16) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fl-1 ta' Novembru 1990 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm ogħla minn

dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 li jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

(17) 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 qiegħed jilledi d-drittijiet tagħhom ta' propjeta', kif protett mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

(18) 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-applikażzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikażzjoni 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 - Applikażzjoni Nru 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

(19) Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi u jużurpalu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' propjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokażżjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi 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'.

(20) 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-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. -Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu 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).

(21) Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.

(22) Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija, tal-proprjeta' tiegħu minn meta huwa ma

setax jieħu lura l-propjeta' tiegħu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 - Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40. ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey - deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV,35; Romanchenko vs. Ukraine - No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, §0, unpublished; Prodan vs. Moldova - No. 49806/99, 1% ECHR 2004-10 (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(23) 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' kważi 37 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jigu 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.

(24) 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 Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma ġew ippruvati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 2 ġia 17 Shepherd Street, Rabat minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

(25) 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.

(26) Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sat-3 ta' Diċembru 2017.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti 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-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokażżjoni lill-intimati Muscat 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-propjeta' tagħhom 2 ġia' 17 Shepherd Street, Rabat bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-9 ta' Novembru 2018 li kopja tagħha qed tigi hawn eżebita u mmarkata bħala "Dokument E" u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

4. Rat illi fil-15 ta' Jannar 2019 Emanuel u Rita konjuġi Muscat irrispondew għal dak mitlub billi qajmu s-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament illi l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontradittturi stante li ma jistgħux iwieġbu għall-allegat ksur ta' dritt fundamentali u konsegwentement, għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti jridu jipprovaw t-titolu u l-provenjenza tad-dritt minnhom allegat;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jissottomettu s-segwenti:

a. illi huma qed jokkupaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala r-residenza tagħhom a bażi legali skont il-Kap 158 u ilhom hekk jirrisjedu il-

istess propjeta' in diżamina għal dawn l-aħħar erbgħa u erbgħin (44) sena ċirca;

b. Illi l-enfitewsi ġiet konvertita f'kera fl-1990 u sussegwentement il-kera ġiet riveduta tant illi s-sidien tal-proprjeta' de quo irrikonoxxew lill-intimati odjerni bħala inkwilini u dan ġie sanċit bi skrittura datata 9 ta' Settembru 2010 tant illi l-kera baqgħet tiġi aċċettata;

c. Illi għalkemm ir-rikorrenti jallegaw li l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta' kif sanċit bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda fir-realta' r-rikorrenti ma ġewx svestiti minn kull dritt fuq l-istess proprjeta' tant illi l-istess skrittura tistipula l-kundizzjonijiet għall-konċessjoni tal-kirja tal-fond fosthom li l-kirja qiegħda tiġi konċessa lilhom vita naturale durante mingħajr il-jedd li tintiret skont il-liġi.

d. Illi f'każ li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali jitolbu li ma jinstabux responsabbli tad-danni pretiżi u għall-ispejjeż.

5. Illi konsegwentement, l-esponenti jopponu għat-talbiet tar-rikorrenti u jitolbu li l-istess talbiet għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.

Salv risposti ulterjuri.

6. Rat illi fis-16 ta' Jannar 2019 l-**Avukat Ġenerali** rrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 2 ġia' 17, Shepherd Street, Rabat, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-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. Illi jirriżulta illi permezz ta' kuntatt datat 9 ta' Settembru 2010 (anness mar-rikors promotur bħala Dok 'B') ir-rikorrenti Martha Grixti daħlet għal ftehim lokatizzju mal-intimati u b'mod volontarju irregolat ir-relazzjoni tagħha mal-intimati Muscat. Għaldaqstant il-kirja fil-każ

odjern mhijiex regolata iżjed bl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda hija regolata bil-kuntratt tad-9 ta' Settembru 2010 hawn fuq imsemmi. Għalhekk fl-umli fehma tal-esponent ma jistax jingħad illi r-rikorrenti għadhom qegħdin isofru minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 u ċertament li ma jistax jinstab illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' wara d-9 ta' Settembru 2010 u dan peress illi wara din id-data l-artikolu 12 tal-Kap 158 ma baqax applikabbli vis-a-vis din il-kirja;

3. *Illi l-esponent jeċepixxi wkoll illi r-rikorrenti Martha Grixti b'mod volontarju ikkonċediet il-fond mertu tal-każ odjern sakemm idumu ħajjin l-intimati Muscat u dan kif jirriżulta mill-ewwel kundizzjoni msemmija fil-kuntratt li tgħid hekk "[l-] kirja qiegħda tiġi konċessa vita naturale durante tal-kerrejja, konġuntivament u suċċessivament bejniethom u ċioe' sad-data tal-mewt taż-żewġ miżżewġin Muscat." Allura fil-każ odjern għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;*

4. *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;*

5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuz 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, tant illi fl-2010 ir-rikorrenti Martha Grixti reġgħet daħlet fi ftehim mal-intimati Muscat fir-rigward tal-fond mertu tal-każ odjern. 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;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandhiex 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;*

8. *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;*

9. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikażzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

   Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

10. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

11. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li huma qegħdin jipperċepixxu*

mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

12. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable":*

13. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija nferjuri għall-valur lokatizzju 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;*

14. *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;*

15. *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 protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

16. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xierqa tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huma 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."*

17. *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 sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

18. 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.

Provi

7. Rat illi fit-22 ta' Ottubru 2019, dina l-Qorti kif komposta ħadet konjizzjoni tal-każ u għaddiet biex ordnat l-produzzjoni tal-provi.

8. Rat l-affidavit ta' **Salvatore Grixti** ippreżentat fl-24 ta' Ottubru 2019. (fol 43)

9. Rat illi fid-19 ta' Novembru 2019, il-Qorti għaddiet biex appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tassistiha.

10. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentata fis-27 ta' Mejju 2020 (fol 59).

11. Rat ir-risposti tal-perit għad-domandi in eskussjoni ppreżentati fit-22 ta' Ottubru 2020 (fol 88 et seq).

12. Rat illi fit-28 ta' Ottubru 2020, il-Qorti għaddiet biex tagħlaq l-istadju tal-ġbir tal-provi u awtorizzat lill-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-30 ta' Ottubru 2020 (fol 92).

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-3 ta' Diċembru 2020 (fol 101).

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li l-fond numru 2 Triq ir-Rgħajja, Rabat, ġie mogħti b'titolu ta' sub konċessjoni enfitewtika temporanja ta' sbatax-il sena lill-konjuġi Emanuela u Rita Muscat b'effett mill-**1 ta' Novembru 1973**, permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Saviour sive Sonny Abela eżebit bħala Dok A.

16. Jirriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-**1 ta' Novembru 1990**, sussegwentement il-konjuġi Muscat komplew jabitaw fl-istess fond ai termini tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Oriġinarjament, l-imsemmi fond, kien jappartjeni lil Anthony Grixti u d-defunta Paola Vella li kienu kkonċedew il-konċessjoni enfitewtika. Salvatore Grixti, flimkien ma' ħutu r-rikorrenti l-oħra, wirtu l-fond in kwistjoni mingħand id-defunt Anthony Grixti, missierhom, li miet fit-22 ta' Lulju 2007, liema wirt ġie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fid-dikjarazzjoni *causa mortis*, eżebita bħala Dok D fil-proċess.

18. Jirriżulta li l-konjuġi Muscat għadhom jabitaw fil-fond mertu ta' dan il-każ, u l-kera li qed titħallas illum hija ta' €978.33 pagabbli kull sitt xhur, kif aġġustata ai termini tal-Att X tal-2009, li ma jirriflettux il-valur fis-suq.

19. Ir-rikorrenti bagħtu ittra uffiċjali datata 9 ta' Novembru 2018 (Dok E) lill-Avukat tal-Istat u lill-konjuġi Muscat.

20. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fejn il-valur fis-suq tal-fond numru 2 Triq ir-Rgħajja Rabat, ġie stmat għal € 240,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) ġie stmat għal €8,400 fis-sena.

21. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1990 sal-2018, fejn il-Perit ibbażat il-konklużjonijiet tagħha fuq l-iskeda numru 2 fir-relazzjoni tagħha. Il-valur lokatizzju ġie stabbilit kif ġej:

    a. fl-1990 kien ta' €1,647 fis-sena,
    b. fl-1995 kien ta' €2,236 fis-sena,
    c. fl-2000 kien ta' €2,655 fis-sena,
    d. fl-2005 kien ta' €3,075 fis-sena,
    e. fl-2010 kien ta' €3,500 fis-sena,
    f. fl-2015 kien ta' €4,305 fis-sena,
    g. fl-2018 kien ta' €7,700 fis-sena.

22. Għad-domandi in eskussjoni, il-Perit Marie Louise Caruana Galea wieġbet, li l-avarija tal-valur tal-bini bejn il-professjonisti tvarja sa 15%. Spjegat li hija ma ratx kuntratti ta' bejgħ ta' fondi simili sabiex waslet għall-valur ta' Ewro 240,000, mill-metodoloġija komparattiva u mill-esperjenza professjonali tagħha.

Ikkunsidrat

23. 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, 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 jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta):

24. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Muscat qajjmu, is-segwenti difiżi:

   a. Preliminarjament mhumiex il-leġittimi kontraditturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.
   b. Preliminarjament, ir-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu u l-provenjenza tad-dritt minnhom allegat.
   c. Fil-mertu eċċepew li huma jokkupaw l-imsemmi fond bħala residenza abbażi legali skont il-Kap 158, ilhom jirrisjedu hekk għall-aħħar 44 sena, l-enfitewsi ġiet konvertita f'kera u l-kera ġiet riveduta matul is-snin, u li mhuwiex minnu li r-rikorrenti ġew żvestiti mill-istess proprjetà.
   d. F'każ li jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, jitolbu li ma jinstabux responsabbli għad-danni. Ġie mitlub ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti jiġu respinti.

<u>Difiżi Preliminari ta' l-intimati Muscat</u>

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

25. Fl-ewwel eċċezzjoni imqajma mill-intimati Muscat, qed jiġi sostnut li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju peress li huma ma jistgħux iwieġbu għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali.

26. Jingħad fl-ewwel lok, "*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.*" (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad 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).

27. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat Muscat 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 eċċezzjoni tal-intimati Muscat. Fil-każ odjern, kien suffiċjenti li r-rikorrenti jipproċedu kontra l-Istat. Konsegwentement, l-intimati Muscat mhumiex il-leġittimi kontradituri f'dan il-każ u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

    Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Muscat, tiddikjara li l-intimati Muscat mhumiex il-leġittimi kontradituri, u qed jiġu illiberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

B. Ir-rikorrenti iridu jippruvaw it-titolu u l-provenjenza tad-dritt allegat.

28. Ir-rikorrenti ipproduċew provi biex jaffermaw u jippruvaw it-titolu tagħhom. Jirriżulta li Martha Grixti, bħala użufruttwarja tal-mejjet Anthony Grixti u r-rikorrenti l-oħra huma proprjetarji tal-imsemmi fond numru 2, Triq ir-Rgħajja Rabat. Oriġinarjament il-konċessjoni enfitewtika, mertu ta' dan il-każ, datata 19 ta' Ottubru 1973, kienet ingħatat minn Anthony Grixti. Il-wirt tal-mejjet Antoine sive Anthony Grixti, li ġie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' Novembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri li kopja tagħha tinsab immarkata u eżebita bħala Dok D (a fol 15). Għalhekk, it-titolu tar-rikorrenti jinsab ippruvat.

    Għaldaqstant, tiċħad, it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati Muscat.

<u>Difiżi fil-mertu tal-intimati Muscat</u>.

29. Ladarba l-Qorti qegħda tillibera lill-intimati Muscat mill-osservanza tal-ġudizzju, ma tarax illi hemm ħtieġa illi tkompli tqis l-eċċezzjonijiet fil-mertu tagħhom.

<u>Difiżi tal-Avukat tal-Istat</u>

30. Il-mertu 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 ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1979 fejn l-inkwilini Muscat kienu qed iħallsu l-kera kull sena.

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

32. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' ai termini tal-Kap 158, li għandu bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta`. Fir-risposta tiegħu u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat issottometta li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem stante li Martha Grixti daħħlet fi ftehim lokatizzju mal-intimati b'mod volontarju, u l-ewwel kundizzjoni imsemmija fil-kuntratt kienet tgħid proprju li "*l-kirja qegħda tiġi konċessa vita naturale durante tal-kerreja, konġuntivament u suċċessivament bejniethom u ċioe` sad-data tal-mewt taż-żewġ miżżewġin Muscat.*"

33. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li jerġgħu jieħdu l-fond. Fl-istess sottomissjonijiet, issir referenza wkoll għall-każ **Marthese Said vs Arthur Vella et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020, fejn ġie ritenut li mhuwiex impossibli li s-sid jirriprendi l-pussess tal-proprjeta`, iżda l-Kap 158 jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-fond.

34. Madankollu, fil-fehma ta' din il-Qorti, anke minn din id-diċitura tal-kliem, fejn huwa ribadit li mhuwiex impossibli iżda diffiċli li s-sid jirriprendi l-pussess, ma jistax jingħad li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet ta' proprjeta`.

35. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-propjeta` 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-sottomsissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, rrefera 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.

36. Ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li dan huwa sanċit fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Din il-Qorti tqis, li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` huwa immirat għal '*social and economic policy aims in the fields of housing*' ma jfissirx li għalhekk wieħed għandu jikkonkludi li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. 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.

37. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat issottometta, li l-fond tar-rikorrenti għalkemm huwa suġġett għal kirja li tkompli bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap 158, ir-rikorrenti xorta baqgħu s-sidien u għandhom drittijiet *in rem*. Inoltre`, ġie sottomess ukoll, li ladarba non si tratta ta' teħid ta' proprjeta` jew ta' jedd fuqha, iżda biss limitazzjoni fuq il-proprjeta', m'hemm l-ebda leżjoni ta' dritt fundamentali.

38. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' dana l-argument. Mill-fatti kif esposti, ma jistax jingħad għax ma kienx hemm teħid forzuz, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

39. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti ma jaqblu xejn ma' tali sttomissjonijiet u argumentazzjoni u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom.

40. L-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*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 dispozizzjoni 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*."

41. 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-Aritikolu 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*."

42. **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.*"

43. 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).*

44. 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, fejn 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 ntitolati 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 fejn dik il-Qorti qalet is-segwenti:

> *"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).*

45. 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*."

46. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jidher minn (Dok C) eżebit, li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u fair rent, kien għalhekk li ngħatat konċessjoni enfitewtika, liema konċessjoni enfitewtika ġiet ikkonvertita f'kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Għalhekk, ir-rikorrenti issottomettew fis-sottomissjonijiet, li ġew spussessati mill-użu tal-propjeta`. Di piu`, sotnew, li minkejja ż-żieda fil-kera matul is-snin, kull tlett snin a tenur tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens. Fl-istess sottomissjonijiet, ir-rikorrenti rreferew għal kawżi deċiżi mill-Qorti Ewropea, fejn fost il-prinċipji deċiżi, ġie deċiż, li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal-leġislazzjoni li ġġib toqol u telf għat-teħid effettiv tal-proprjeta` (**Sporong & Lonroth vs Sweden** (1982), **Brumarescu vs Romania** No. 2834/95, 78 ECHR 1999-VII; **Spadea & Scalabrino vs Italy** deċiża fit-28 ta' Settembru 1995).

47. Din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrenti twassal 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.

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

Kumpens

49. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, fir-raba' talba tagħhom, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia' indikat, jiġi rimedjat.

50. 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 jingħataw lir-rikorrent talli nkisrulhom id-drittijiet tagħhom.

51. 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.

52. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju ta l-Artijiet et** deċiża fi 31 ta Ottubru 2014, fejn f'materja ta komputazjoni 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 ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-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 ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobli, iż-żmien twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħajr 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 mill-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 jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-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 il-fond abitabli 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."

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

54. Il-Qorti kif ippreseduta, 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 il-kumpens, u **tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew mċaħħda mill-propjeta'**.

55. Jirriżulta, mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 20 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1990 u is-sena 2020, il-qliegħ previst li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti kien jammonta għal madwar €125,590, ekwivalenti għal ftit aktar minn €4,000 fis-sena bħala valur medju lokatizzju.

56. Jirriżulta, għalhekk, illi għandu jkun hemm kumpens ta' elfejn Ewro (€2,000) 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 il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

57. Tenut kont tal-fatt, li mill-1990, għal tletin 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 għal sittin elf Ewro (60,000) għas-snin kollha fejn id-drittijiet tar-rikorrenti ġew leżi.

58. Il-Qorti tqis illi tali somma hija waħda ġusta u meritevoli, tenut kont tal-valur lokatizzju tal-propjeta', tal-fatt li ma jirriżultax ippruvat li l-intimati kellhom xi propjeta' oħra fil-pussess tagħhom u, fl-aħħar nett, tal-fatt illi fi tmiem il-kirja, l-intimati qabblu li l-propjeta' kellha tirreverti lura lir-rikorrenti.

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 tal-Istat, u tal-intimati Muscat;

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

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

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konjuġi Muscat għar-raġuni spjegata.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu tal-konjuġi Muscat 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, u bl-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Muscat u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li 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 numru 2 Triq ir-Rgħajja, Rabat bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' it-**Tielet Talba** kif ġej u;

Tordna li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni 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-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' r-Raba' Talba kif ġej:

Tiddikjara li l-kumpens u għal danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa fl-ammont ta' **sittin elf Ewro (Ewro 60,000)**.

Tilqa' l-Ħames Talba kif ġej:

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens likwidat fl-ammont ta' sittin elf Ewro (€60,000).

L-ispejjeż tar-rikorrenti għall-proċeduri odjerni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 9 ta' Novembru 2018, eżebita bħala Dok E, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk tal-intimati Muscat illi għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur