QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IT-28 TA' JANNAR 2021

Kawza Numru: 3K

Rik. Kost. 13/2019 RGM

Georgina armla minn Philip Grima
(K.I. 320638M), Doreen Grima (K.I. 213265M),
u Joseph Grima (K.I. 714462M)

vs.

Joseph Darmanin (K.I. 414661M)

Avukat Generali illum l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**Rikors Guramentat ta' Georgina Grima, Doreen Grima u Jospeph Grima** ipprezentat fl-24 ta' Jannar, 2019 li permezz tieghu ippremettew u talbu s-segwenti:

(1) Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tad-**9 ta' Ottubru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Nikola Said** li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala **"*Dokument A*"** zewg u missier ir-rikorrenti ossia l-mejjet Philip Grima, kien ikkonceda b'titolu ta' sub-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 17 il-sena b'effett mill-1 ta' Ottubru 1974 lil Joseph Penza l-fond ossia **Flat 3, St.Philip Buildings, Gudja Road, Luqa**, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm105 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

(2) Illi Joseph Penza kien ceda z-zmien li kien ghad fadal minn din il-koncessjoni enfitewtika temporanja lil Carmel Busuttil b'kuntratt tad-29 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, skond ***"Dokument B"*** hawn anness.

(3) Illi Carmel Busuttil kien ceda l-koncessjoni emfitewtika temporanja ghaz-zmien li kien ghad fadal lill-intimat Joseph Darmanin b'kuntratt tad-9 ta' Gunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "***Dokument C*"**.

(4) Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fit-30 ta' Settembru 1991 izda l-intimat Joseph Darmanin xorta baqa' jghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

(5) Illi l-kera fl-1 ta' Ottubru 1991 saret Lm210 fis sena u regghet awmentat fl-1 ta' Ottubru 2006 ghal Lm323.72c u ai termini tal-Att X tal-2009 fl-1 ta' Ottubru 2013 il-kera saret € 930 u regghet awmentat fl-1ta' Ottubru 2016 ghal € 1,200.

(6) Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta minn ***"Dokument D"*** hawn anness.

(7) Illi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' Ottubru 1991 l-intimat Darmanin baqa jirrisjedi fil-fond in kwistjoni stante li kien

cittadin Malti u stante li l-fond in kwistjoni kienet ir-residenza ordinarja tieghu, liema fakolta' kienet inghatat lilu bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju. B'hekk l-intimat Darmanin inghatalu id-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'zieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq.

(8) Illi Philip Grima miet fit-2 ta' Dicembru 2015 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"*Dokument E*"**.

(9) Illi l-wirt tieghu ddevolva *'ab intestato'* minkejja t-testment sigriet tieghu tat-18 ta' Gunju 2007 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"*Dokument F*"** kif ukoll kopja tal-ftuh tal-Qorti Civili Sezzjoni Volontarja tal-5 ta' April 2016 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"*Dokument G*"** u c-certifikati ta' testmenti **"*Dokumenti H u I*"**.

(10) Illi l-wirt tal-mejjet Philip Grima gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *'causa mortis'* tal-1 ta' Dicembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar li estratt minnha koncernanti l-fond de quo qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"*Dokument J*"** .

(11) Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-*"Dokument D"* surreferit l-fond kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-*fair rent* u ghalhekk il-konsulent legali tal-antekawza tar-rikorrent kien ta parir lil zewg u missier ir-rikorrenti biex jaghti b'koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lill-intimat Darmanin biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

(12) Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera il-fond lill-antekawza tal-intimat Darmanin, kien japplika l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn stante l-kumpens li huwa seta' jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

(13) Illi l-mejjet Philip Grima ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni u b'hekk inghata parir illi huwa jikkoncedi l-istess fond b'titolu ta' enfitewsi temporanea kif fil-fatt ghamel.

(14) Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija l-pretiz dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimat Darmanin li kien cittadin Malti u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja tieghu bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

(15) Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, "*Dokument A"* surreferit**.**

(16) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn Philip Grima u Joseph Penza u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu enfitewtiku temporanju.

(17) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fil-1 ta' Ottubru 1991 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(18) Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta' taghhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

(19) Illi huwa ghalhekk huma u l-antekawza minnhom gew pprivati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – 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 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

(20) Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

(21) Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta' tieghu kif gara f'dan il-kaz. – 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**, deciza 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).

(22) Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Generali ghandu jhallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferti.

(23) Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' taghhom minhabba l-legislazzjoni 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, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.***

(24) Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 27 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

(25) Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u sussegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018**), stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond Flat 3, St.Philip Buildings, Gudja Road, Luqa minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

(26) Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

(27) Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi dan il-kumpens kien jekwivali ghad-differenza bejn il-kera li Seychell kien qed jhallas lil Buttigieg u dak li l-Perit mqabbad mill-Qorti sab bhala l-valur lokatizju tal-fond, biex b'hekk huma hadu just and full satisfaction.

(28) Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2017 wara liema perijodu r-rikorrenti pprocedew b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali taghhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Darmanin u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom Flat 3, St. Philip Buildings, Gudja Road, Luqa 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-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-**Risposta Guramentata tal-intimati Joseph Darmanin** ipprezentata fil-11 ta' Marzu, 2019 fejn jinghad kif gej:

1) Fl-ewwel lok fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba, jigi rilevat li l-eccipjent ottempra ruhu mal-Ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi

attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti tieghu, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti takkolji tali talbiet.

2) In vista tal-premess, l-eccipjent jirrileva li l-eventwali rimedji li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti, fl-eventwalità ta' akkoljiment tal-ewwel zewg talbiet, ghandhom jaghtu piz ghal fatt li l-eccipjent osserva l-Ligijiet vigenti, u ghalhekk certament ir-rimedju ta' zgumbrament huwa wiehed estrem u mhux applikabbli ghal kaz odjern;

3) Illi di piu u minghajr pregudizzju ghas-sucitat, l-istess eccipjenti ghamel diversi xogholijiet strutturali fl-imsemmi fond in dezamina u dan bil-permess assolut tal-istess rikorrenti;

4) Illi in oltre, u minghajr ebda pregudizzju, l-eccipjent ghandu titolu validu ta' kera skont l-artikolu 12 et seq tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar) liema ligi ghadha *in vigore* sal-lum il-gurnata;

5) Di più u minghajr pregudizzju ghal premess, l-eccipjent ma huwiex responsabbli ghal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti, u ghalhekk it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet kif rivolti fil-konfront tal-eccipjent huma guridikament insostenibbli;

6) Illi f'kull kaz, l-eccipjent jirrizerva minn issa id-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'kaz illi huwa jigi zgumbrat mill-fond residenzjali lokat lilu mir-rikorrenti;

7) Illi ghalhekk fil-kontroll ta' uzu tal-proprjetà in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija mizura legittima sabiex isservi ghall-skopijiet socjali. Illi konsegweza ta hekk ma jezisti l-ebda zbilanc bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-eccipjenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni (ara f'dan is-sens Oliver Siracusa vs Prim Ministru noe deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru 1989; Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa deciza mill-Qorti Kostituzzjonali

fit-30 ta’ Novembru 2001; u Mellacher and Others vs Austria deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fid-19 ta’ Dicembru 1984).

8) Illi finalment, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, l-applikazzjoni, f’dan il-kaz, tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ma ghandux jigi dikjarat bhala leziv ghad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont tac-cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-eccipjent, maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz hija l-unika residenza taghom u l-fatt li l-eccipjenti ma ghandhom ebda proprjetà ohra li huma jistghu jirrisjedju fiha.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta Guramentata tal-Avukat Generali** pprezentata fis-6 ta’ Marzu, 2019 fejn jinghad kif gej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta fil-konfront tagħhom qed jiġu 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 qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta’ Flat 3, St. Philip Buildings, Gudja Road, Luqa, 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. 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 l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz 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 seħħx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tattakka 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 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 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 ezerċitata b' mod li jkun 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 artikolu 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;

7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni 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-enfitewżi 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;

8. 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-enfitewżi jew sub-enfitewżi 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;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li 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 wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

10. Illi l-Qorti Ewrope stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] 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*"[2];

11. 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;

12. 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 cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' propozjonalita' tant illi llum il-ġurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita' illi jibdew jircievu kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrenti jitlolbu illi jigu

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita' illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

14. Illi in sintesi, meta wiehed jigbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, l-esponent l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalita' jinsab imhares bil-konsegwenza li r-rikorrenti mhumiex gustifikati fl-ilment tagħhom abbazi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

15. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu ta' fatti u ta' liġijiet, il-konklużjoni ndikata hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat u 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-dispożizzjonijiet 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 xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet u hija in oltre sorpassata bl-Att XXVII tal-2018. 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"*[3];

17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

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 specjalment in vista tar-rimedji li taghtihom il-ligi ordinarja stess kif issa emendata;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni 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.

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawza;

Rat illi l-Qorti nnominat lil Perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawza odjerna mit-30 ta' Settembru 1991 sal-31 ta' Dicembru 2017 b'intervalli ta' hames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku pprezentat fil-11 t'April 2019[4];

Rat illi l-Avukat Generali ghamel il-mistoqsijiet in eskussjoni lil Perit Godwin Abela;[5]

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ghall-mistoqsijiet li saru mill-Avukat Generali;[6]

[4] Pagna 54 tal-process.
[5] Pagna 61 tal-process.
[6] Pagna 67 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fis-17 ta' Jannar 2020[7], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat ipprezentata fid-9 ta' Marzu 2020[8];

Rat in-nota tal-intimat Joseph Darmanin li permezz taghha informa lill-Qorti li mhux ser jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet u qieghed jassocja ruhu man-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat;[9]

Rat illi l-partijiet ma kellhom xejn aktar xi jziedu man-noti tas-sottomissjonijiet taghhom;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti ghall-kaz

Permezz ta' kuntratt tad-9 t'Ottubru 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Nikola Said, Philip Grima, ir-ragel tar-rikorrenti Georgina Grima u missier ir-rikorrenti Doreen u Joseph ahwa Grima, ghadda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 17-il sena li jibda jidikorri mill-1 t'Ottubru 1974 versu cens ta' mija u hames Liri Maltin (Lm105) fuq il-fond St. Philip Buildings, Flat 3, Gudja Road, Luqa lil Joseph Penza. B'kuntratt tad-29 ta' Marzu 1976, Joseph Penza ceda r-rimanenti perjodu tal-koncessjoni enfitewtika lil Carmel Busuttil. Sussegwentement b'kuntratt tad-9 ta' Gunju 1986, Busuttil ceda l-perjodu li kien fadal tac-cens fuq il-fond mertu tal-kawza lill-intimat Joseph Darmanin. Il-koncessjoni enfitewtika giet fi tmiena fit-30 ta' Settembru 1991.

Meta ghalaq ic-cens, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta ghal kera bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Mill-atti jirrizulta li kien sar qbil li mill-1 t'Ottubru 1991

[7] Pagna 75 tal-process.
[8] Pagna 87 tal-process.
[9] Pagna 100 tal-process.

il-kirja kellha tkun ta' mitejn u ghaxar Liri Maltin (Lm210) fis-sena. Jirrizulta wkoll li sar awment fl-1 t'Ottubru 2006 ghal tlett mija u tlieta u ghoxrin Liri Maltin u tnejn u sebghin centezmu (Lm323.72). Bis-sahha tal-Att X tal-2009, mill-1 t'Ottubru 2013, il-kera zdiedet ghal disa' mija u tletin Ewro (€930) fis-sena u bdiet tizdied kull tlett snin, fejn mill-1 t'Ottubru 2016 il-kera li bdiet tithallas kienet ta' elf u mitejn Ewro (€1,200).

Philip Grima miet fit-2 ta' Dicembru 2015 u ghalkemm ghamel testement sigriet, f'dan it-testment ma semma xejn dwar il-proprjetà mertu tal-kawza. Ghaldaqstant ghar-rigward tal-fond odjern, Philip Grima miet *ab intestato* fejn nofs indiviz ghadda ghand Georgina Grima, mart Philip Grima u n-nofs l-iehor ghadda fuq l-ahwa Grima fi kwoti ndaqs. Mis-sena 2018 ir-rikorrenti ma komplewx jaccettaw il-kirja.

Fl-24 ta' Jannar 2019, ir-rikorrenti ghaddew biex intavolaw il-procedura odjerna fejn sostanzjalment qeghdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 gew imcahda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom hekk meta giet imposta fuq l-antekawza taghhom u sussegwentement fuqhom relazzjoni guridika gdida, kif ukoll ghal raguni ta' sproporzjon u dan minhabba li l-valur lokatizju tal-fond *de quo* kien wiehed baxx meta mqabbel mas-suq ghal perjodu bejn l-1 ta' Ottubru 1991 u l-31 ta' Dicembru 2017. Huwa ghalhekk li r-rikorrenti qeghdin jillimitaw il-kawza odjerna ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2017 wara liema perjodu r-rikorrenti istitwew proceduri quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018.

Ikkunsidrat;

Provi

Ir-rikorrent **Joseph Grima**, xehed permezz t'affidavit. Huwa beda billi jghid li hu, flimkien ma' ohtu Doreen u ommu Georgina, huma propjetarji tal-appartament 3, St. Philip's Buildings, Gudja Road, Luqa. Spjega li dan il-fond kien ta' missieru li miet fit-2 ta' Dicembru 2015 *ab intestato* u b'hekk il-wirt inqasam b'nofs indiviz jghaddi ghand ommu u rimanenti nofs fuqu u

fuq ohtu. Jikkonferma li dan l-appartament gie dikjarat fil-*causa mortis* li saret fl-1 ta' Dicembru 2016. Joseph Grima spjega li missieru kien ikkonceda b'enfitewsi temporanju l-fond surreferit lil Joseph Penza ghal 17-il sena li beda jiddekori mill-1 t'Ottubru 1974 versu c-cens ta' mija u hames Liri Maltin (Lm105) fis-sena. Jikkonferma li din il-koncessjoni giet ceduta lil Carmel Busuttil u sussegwentement lill-intimat Joseph Darmanin. Jikkonferma wkoll li l-koncessjoni giet fi tmiema fit-30 ta' Settembru 1991 izda l-intimat Darmanin baqa' jghix fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979. Ix-xhud ikompli l-affidavit tieghu billi jirrepeti dak li gie dikjarat fir-rikors promotur. Jiddikjara li fuq parir tal-Avukat taghhom, intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinghataw il-kera massima ta' tnejn fil-mija (2%) li tippermetti l-Att XXVII tal-2018. Joseph Grima spjega li "ahna qatt ma tajna il-kunsens hieles taghna biex il-fond jibqa' jinkera b'dan il-mod mill-intimat Darmanin wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja izda gejna sfurzati sabiex naccettaw din is-sitwazzjoni minhabba d-disposizzjonijiet tal-ligi."[10]

L-intimat **Joseph Darmanin** xehed ukoll permezz t'affidavit fejn huwa beda billi qal li huwa sar jaf li Carmel Busuttil kien qieghed ibiegh ic-cens rimanenti li beda mill-1974 ta' proprjetà li tinstab Hal Luqa. Jghid li huwa flimkien ma' Carmel Busuttil kienu ltaqghu mas-sid Philip Grima li ma kienx sab oggezzjoni li huwa jkompli c-cens. Jghid li dan kien serrahlu rasu li hekk kif jaghlaq ic-cens huwa kien ser jibqa' fil-fond b'kera. Huwa jghid li meta ghalaq ic-cens huwa beda jhallas id-doppju li kien ihallas qabel u cioe beda jhallas mitejn u ghaxar Liri Maltin (Lm210). Darmanin jikkonferma li fis-sena 2006 beda jhallas tlett mija u tlieta u ghoxrin Liri Maltin (Lm323) fis-sena, li fis-sena 2016 hallas disa' mija u tletin Euro (€930) fis-sena u li fis-sena 2016 beda jhallas elf u mitejn Ewro (€1,200) fis-sena. Jghid li dan il-qbil ta' hlas sar ma' Doreen Grima. Darmanin kompla jispjega li meta cempel lil Doreen Grima fis-sena 2019 hija kienet infurmata li mhux sejra taccetta l-kera ghaliex kienu ser jibdew xi proceduri l-Qorti. Jghid li l-

[10] Pagna 50 tal-process.

proprjetà mertu tal-kawza hija l-unika residenza tieghu u li bhalissa qieghed b'impjieg b'*part-time* u li daqs sitt snin ohra jkun pensjonant.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jehtigilhom iggibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-gurisprudenza hija wahda kopjuza f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Ir-rikorrenti pprezentaw dikjarazzjoni *causa mortis* relativa ghall-wirt imholli minn Philip Grima. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi migjuba illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond mertu *de quo*, liema titolu jaghtihom il-jedd li mhux biss jesigu t-tgawdija tal-istess izda wkoll li jitolbu l-harsien tal-jeddijiet taghhom.

It-tieni parti tal-eccezzjoni tal-Avukat Generali hija fis-sens li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Din il-Qorti tqis li fil-perjodu qabel ma kellhom titolu, ir-rikorrenti ma kellhomx possediment. Din l-eccezzjoni hija ta' relevanza

partikolari aktar ‘l isfel meta l-Qorti sejra tghaddi sabiex tistabbilixxi l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju u ghalhekk sejra tikkunsidra din il-parti tal-eccezzjoni aktar ‘l quddiem.

Ikkunsidrat

Impossibilità li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà

Bis-sahha tal-ewwel talba, ir-rikorenti qeghdin jitlobu lill-Qorti tiddikjara li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet viġenti, l-intimat Darmanin qieghed jinghata dritt ta’ rilokazzjoni u jirrendi lir-rikorrenti fl-impossibbilita' li huma, bhala sidien, jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom.

L-**Artikolu 12 (2) (a) (i) tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> (2) Meta dar ta’ abitazzjoni tkun ingħatat b’enfitewsi temporanja -
> (a) għal perijodu ta’ mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta’ Ġunju, 1979,
> [...]
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta jkollu jedd li jibqa’ jokkupa id-dar b’kera mingħand il-padrun dirett -
>
> > (i) b’kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta’ dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta’ kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa’ l-kirja favur l-istess kerrej, b’daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta’ kull perijodu sussegwenti ta’ ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]

Huwa car ghalhekk li dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, dan l-artikolu appena citat ghandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull zmien kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979 kif ukoll wara l-imsemmija sena. Il-ligi tghid li meta l-fond ikun qieghed jinkera dik il-kirja ghandha titkompla taht l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi temporanja. Bis-sahha tal-emendi migjuba bl-Att XXIII tal-1979, specificikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-inkwilin akkwista d-dritt li jibqa' jghix fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri b'kera li tithallas kif previst fil-ligi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellhom ebda alternattiva hlief li jirrikonoxxu lill-intimat Darmanin bhala inkwilin a tenur tal-artikolu tal-ligi msemmi u jaccettaw l-ammont ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat u li jizdied wara t-tmiem ta' hmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej u sussegwentament kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kaptiolu 16.

Jehtieg li jigi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li huma qeghdin fl-impossibilità li jirriprendu l-fond mertu tal-kawza. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm huwa minnu li fic-cirkosanzi ezistenti fil-jum li fih giet intavolata l-kawza odjerna ir-rikorrenti huma rinfaccjati b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendu lura l-fond proprjetà taghhom, però dan mhux necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti huma fl-impossibilità li jirriprendu hwejjighom. Il-qrati taghna digà kellhom l-okkazzjoni jittrataw dan il-punt fosthom fil-kaz **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deciza mill-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017 fejn inghad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-

rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

Fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deciza fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kkunsidrat is-segwenti:

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) irriteniet:

"Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti

ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-gurisprudenza appena citata. Ma' dan il-Qorti tissenjala wkoll li llum il-pozizzjoni legali dwar il-htiega li tigi dikjarata l-inapplikabblità tal-Artikolu 12 tal-Kap.12 tbiddlet bis-sahha tal-emendi maghmula bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma baqghetx daqshekk incerta jekk sid jistax jirriprendi hwejgu però din hi kwistjoni li ma tifformax parti minn din il-kawza. Madankollu billi l-ewwel talba hi fis-sens li bl-Artikolu 12 is-sid ma jistax jirriprendi lura l-pussess tal-fond, tali talba mhix aktar sostenibbli bla ma jsir ezami appozitu fuq il-portata u effett tal-Artikolu 12B. Huwa opportun li f'dan l-istadju ssir referenza ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 89/2014) moghtija fit-12 ta' Lulju 2019 fejn gie ritentur li

"42. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ixxenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu s-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

43. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mil-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami

tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord."

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti ser tghaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-intimat Joseph Darmanin ghaz-zmien mertu tal-kawza ghamluwha difficli ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà taghhom fuq imsemmija.

Ikkunsidrat;

Lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess jehtieg issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tigi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. It-tieni talba tar-rikorrenti hija marbuta mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

> (1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess 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 indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, *mortgage*, dritt, *bill of sale*, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qed tigi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà ghaldaqstant tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku ghal dak odjern digà gie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Kost Nru 16/2015 MCH) tad-9 t'Ottubru 2017:

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Kost Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in ezami, indubjament il-legislatur ried li tinghata interpetazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 68/2010):

"Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-hsieb rega' gie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Rose Borg vs. Avukat Generali et** (Rik Kost Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.'"

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjetà huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu[11] izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjetà u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi appena citati. Il-kontroll ta' uzu tal-proprjetà previst mill-Artikolu 12 (2) ghandu jigi kkunsidrat ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Mill-provi migbura jirrizulta sodisfacentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti u l-ante kawza taghhom gew assoggettati ghal relazzjoni ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti u l-ante kawza taghhom fil-proprjetà *de quo* ittiehed a

[11] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Kost Nru 104/2014) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

favur l-intimat Joseph Darmanin b'mod obbligatorju minghajr hlas ta' kumpens xieraq.

Ghaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Lezjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti ssostnu wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 icahhadhom mid-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eccezzjonijiet tieghu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Ikompli jecepixxi li tali diskrezzjoni tal-legislatur ma' ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 ir-regolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu

tal-gid komuni b'dan però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu.

Din il-Qorti tqis li rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> "*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The 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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[12]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

[12] Appl. Nru. 35015/97 deciza fid-19 ta' Gunju 2006.

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni socjali[13], b'dana li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà m'ghandhiex tkun minghajr xkiel.

[13] **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali0 fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi gurisprudenza ohra kowtata.

Il-Qorti tikkonsidra li ghandu jitqies mhux biss li s-sidien qeghdin jigu mcahhda mill-godiment tal-proprjetà taghhom izda wkoll aktar importanti l-estent tac-cahda taghhom minn dak il-godiment.

Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kunsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Izda sabiex l-indhil tal-Istat ikun jaqa' taht dak l-Artikolu, hemm bzonn li l-indhil ikun legali, maghmul fl-interess generali u jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in***

assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."[14]

Hu obbligu tal-Istat li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadann gust mill-proprjetà tieghu. Jekk il-ligi timponi residenza go fond li hu proprjetà privata, sabiex jigi evitat li bit-thaddim ta' dik il-ligi jigi evitat lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jehtieg li l-istess ligi tassigura mekkanizmu li permezz tieghu l-interess tas-sid jigi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Osservazzjoni ohra li saret mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu kienet li "bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqghatx toghla biss kull hmistax-il sena skont l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta izda kull tlett snin skont l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta"[15] Din il-Qorti tqis li huwa minnu li gew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbiddlet id-definizzjoni ta' inkwilin, u dahlu fis-sehh mekkanizmi ghaz-zidiet fil-kirja kull tlett snin minflok kull hmistax-il sena, izda kif gie osservat fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe vs. Avukat Generali (**Rik Kost Nru 22/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2013:

Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu

---

[14] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deciza 30 ta' Lulju 2015.
[15] Pagna 94 tal-process.

fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.

Dan ifisser ghalhekk li z-zieda li inghatat bis-sahha tal-Att X tal-2009 ma innewtralizzatx il-lezjoni tad-dritt fundamentali tas-sidien ghaliex filwaqt li kompla l-imposizzjoni fuq is-sidien ta' kirjiet kontra r-rieda taghhom, ma inghatax rimedju ghall-isproprozjon li s-sidien kienu qeghdin ibghatu u dan peress li z-zieda regolata fl-imsemmi Att baqghet hafna 'l boghod mir-rati ta' kera fis-suq.

Kif gie osservat fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (Appl. No. 1046/12) mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015:

> "*The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government.*"

L-intimat Avukat tal-Istat ukoll jinsisti li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu iddahhal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-legislatur kompla jsahah fuq l-element tal-proporzjonalità. Din il-Qorti tikkunsidra li bl-emendi li gew introdotti bl-Att XXVII tal-2018, il-legislatur ried li jtejjeb il-pozizzjoni tas-sidien li ghandhom proprjetajiet marbuta bil-provvediment tal-Kapitolu 158 ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat u dan stante li kwalunkwe zieda fil-kera li tista' tinghata, anke jekk gusta u ekwilibrata, mhix sejra tkun retroattiva. In oltre ir-rikorrenti ddikjaraw

espressament fir-rikors promotur taghhom illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2017.

Fid-dawl ta' din l-osservazzjoni, jehtieg li jigi kkunsidrat dak li gie rrapportat mill-Perit Tekniku. Il-Perit Tekniku Godwin Abela nominat mill-Qorti fir-rapportipprezentat fil-11 t'April 2019 ikkonkluda li l-valur tas-suq tal-fond in ezami fis-sena 2017 kien ta mija u hamest elef Ewro (€105,000) u l-valur lokatizzju fis-sena 2017 kien ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena. Il-Perit indika wkoll li l-valur lokatizzju fis-sena 1991 u cioe meta l-koncessjoni enfitewtika originali giet fi tmiema, kien ta' disa' mitt Ewro (€900) fis-sena. Mill-atti jirrizulta li l-intimat Darmanin fis-sena 1991 kien ihallas Lm210 ekwivalenti ghal €489.17 filwaqt li fis-sena 2017 kien ihallas €1,200. Dan iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li fil-kawza odjerna r-rikorrenti qua sidien, sas-sena 2017 garrew piz eccessiv peress li ma nzammx bilanc gust bejn l-interessi tac-cittadin qua inkwilin u d-drittijiet tac-cittadin qua sid..

Jekk is-sidien ghadhomx qeghdin igorru piz eccessiv m'huwiex mertu ta' din il-kawza in vista li r-rikorrenti qeghdin jillimitaw l-effett ta' din il-kawza sal-ahhar tas-sena 2017, b'rizerva ghal azzjoni ulterjuri sabiex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jzomm fis-sehh mekkanizmu li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz odjern jizamm bilanc bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-ghan ma intlahaqx fil-kawza odjerna fiz-zmien mertu tal-kawza ghaliex kif rajna, il-kumpens li s-sidien kienu qeghdin jircievu sabiex l-intimat jibqa' joqghod fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sidien u antekawza taghhom huwa baxx wisq. Il-ligi vigenti f'dak il-perijodu ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment gustifikat tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ilhom zmien twil jissubixxu l-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom. Sadanittant huma baqghu kostretti ghal dan iz-zmien kollu li

jircievu l-kera baxx li kienu qeghdin idahhlu sal-2017. Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija fondata u ghalhekk tiddikjara li d-dritt tar-rikorrenti sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll kien qed jigi vjolat.

Ikkunsidrat;

Rimedju ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Fil-premessi tar-rikorrenti saret referenza ghall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghalkemm ma saret l-ebda talba a bazi ta' dan l-artikolu, il-Qorti thoss il-htiega li tirritjeni li l-Artikolu 41 m'huwiex inkorporat fil-ligi domestika ta' Malta bhal l-artikoli l-ohra tal-Konvenzjoni ghalhekk ma jistax jigi nvokat mir-rikorrenti favur taghha. Madankollu, ir-rikorrenti xorta sejrien jinghataw rimedju ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom. Kif inghad fil-kawza **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Henry Azzopardi et** (Rik 15/2014) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016:-

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini taI-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piz sproporzjonat meta kienu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huma ghandhom jinghataw rimedju xieraq.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** deciza fid-29 ta' April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali ikkunsidrat li:-

> "Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> > "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.""

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm distinzjoni bejn il-kuncett ta' kumpens ghal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta' danni civili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat lewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

In oltre kif gie ritenut aktar 'il fuq, fil-perjodu qabel ma kellhom titolu, ir-rikorrenti ma kellhomx possediment. Kif gie deciz fis-sentenza **Francesca Bonnici pen vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 12/2019TA) deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fil-21 t'Ottubru 2019:

> "Biex l-eredi f'kawzi ta' din ix-xorta ikunu f'posizzjoni li jinsistu li jmorru lura fiz-zmien inkwantu t-telf monitarju tal-awturi taghhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utli li jigi ezaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza tac-cens jew kirja, jkun ghamel dak kollu possibbli biex skont il-ligi jirrevendika d-drittijiet propjetarji tieghu pero' dejjem sab ostaklu fil-ligi, u altru awturi, li minkejja dak li tghid il-ligi, ma ghamlu xejn. Jista' jkun minhabba letargija jew ghax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-propjeta' taghhom, bhal ma jidher li huwa l-kaz li ghandha quddiemha din il-Qorti. Ai fini ta' kumpens biss, is-successuri tal-awturi

f'kawzi ta' din ix-xorta, ma jistghux jikkapitalizzaw mill-passivita' tal-awturi taghhom."

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, il-Qorti sejra tiehu diversi fatturi ewlenin in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Il-limitazzjoni tal-kawza ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2017;
3. Id-diskrepanza li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rcevew minghand l-intimat Joseph Darmanin kawza tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;
4. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mill-ligi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;
5. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li ghalkemm ic-cens temporanju ghalaq f'Settembru 1991, l-antekawza ma intavola l-ebda procedura u r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu tal-kawza lejn l-ahhar tas-sena 2015;
6. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv ghall-htiega ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi;
7. L-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u
8. Ir-rimedju ulterjuri li r-rikorrenti ghandha ghad-disposizzjoni taghha u li qeghdin jaghmlu uzu minnu.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta' erbat elef Ewro (€4,000) bhala danni pekunjarji u s-somma ta' elf Ewro (€1,000) bhala danni non-pekunjarji u liema kumpens ghandu jhallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Spejjez tal-kawza

Il-Qorti taqbel li l-intimat Darmanin ma ghandux jigi ordnat ihallas l-ispejjez relatati mal-mertu tas-sentenza billi huwa ma kiser ebda ligi izda strah biss fuq il-protezzjoni moghtija lilhu bhala inkwilin mil-ligi domestika. Mill-banda l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat, bhala rapprezentant tal-Istat responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri salv ghall-ispejjez tal-ewwel talba tar-rikorrenti li ghandha tigi mhallsa mill-istess rikorrenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Joseph Darmanin konformement ma' dak hawn fuq deciz

1. Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilin Darmanin bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perijodu mis-sena 2015 sas-sena 2017 ghamluwha difficli u haga incerta ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà taghhom fuq imsemmija;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, għall-perijodu mill-2015 sal-31 ta' Dicembru 2017, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioe' il-fond Flat 3, St. Philips Building, Gudja Road, Luqa, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimat Darmanin ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 sabiex jibqa' jokkupa l-fond Flat 3, St. Philips Building, Gudja Road, Luqa;

4. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u cioe danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;

5. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erbat elef Ewro (€4,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf ewro (€1,000);

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamest elef Ewro (€5,000) rapprezentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur