QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja (8) ta' April 2021

Rikors Numru 125/2019 FDP

Fl-ismijiet

Joan Mary Cilia (ID 1759M) mart Emanuel Cilia u l-istess Emanuel Cilia għal kull interess li jista' jkollu (ID 420459M)

Vs

Frankbert Portelli (ID 67640G) u Georgina Portelli (ID 512840M)
u l-Avukat Generali liema atti ġew sussegwentement assunti mill-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' Lulju 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi b'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tat-2 ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin hawn anness u mmarkat bħala dokument A, il-mejjet Publio Briffa ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal-21 sena dekorribli mit-2 ta' Ġunju 1982 l-fond 243, Vangius, Flat 2, Triq Qrejten, Ħamrun b'ċens annwu u temporanju ta' Lm240 fis-sena lill-intimat Frankbert Portelli.*

    2. *Illi l-konjuġi Publio u Annunziata Briffa mietu fit-23 ta' Settembru 1982 u fl-20 ta' Jannar 2013 rispettivament u l-wirt tagħhom iddevolva in*

kwantu għal Publio Briffa fuq iż-żewġ uliedu Joan Mary Cilia u Josephine Mary Spiteri skond it-testment tiegħu tas-16 ta' Settembru 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia filwaqt li għar-rigward sehem l-omm dan iddevolva fuq Joan Mary Cilia b'kuntratt tal-25 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Pamela Mifsud Bonnici waqt li b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea datat 25 ta' Settembru 2014 hawn anness u mmarkat dokument B il-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-attriċi Joan Mary Cilia.

3. *Illi dan il-fond huwa fond dekontrollat numru 3414/69 hawn anness u mmarkat dokument C.*

4. *Illi din il-konċessjoni emfitewtika skadiet fl-1 ta' Ġunju 2003 u l-intimati, peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun €1,072 fis-sena u dan mill-1 ta' Jannar 2013 meta daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 biex b'hekk il-kera reġgħet għoliet fl-1 ta' Jannar 2016 għal €1,216 u kellha terġa' tiżdied fl-1 ta' Jannar 2019.*

5. *Illi għalhekk l-intimati llum qed iħallsu kera ta' €1,232.32c fis-sena u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak li l-mittenti qed tirċievi bħala kera dovuta lilha.*

6. *Illi bl-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-ħajja ta' l-intimati ġie leż stante illi l-intimati ingħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'żieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan stante li Frankbert u Georgina Portelli huma ċittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom. Illi l-atturi u l-antekawża minnhom ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istess konċessjoni emfitewtika li kienet tagħlaq fl-1 ta' Ġunju 2003 u ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali riċevuta.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni kien inbena wara l-Gwerra, u kien fond dekontrollat u minkejja li huma ħadu ħsieb biex jipprotegu ħwejjiġhom bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtoritajiet*

Governattivi ħadulhom it-tapit minn taħt saqajhom stante li l-inkwilini tal-fond ġew mogħija protezzjani fil-Liġi mhux mistħoqqa.

8. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawża tal-atturi mill-proprjeta' tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess Liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Portelli.*

9. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet 'Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan il-mittenti għandhom dritt jitolbu wkoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilin intimat.*

10. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati ġew mogħtija l-pretiż 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 Portelli li kien ċittadin Malti u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tiegħu bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

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

12. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn ir-rikorrenti u oħrajn u l-intimat Frankbert Portelli et 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 enfitewtiku temporanju.*

13. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fl-1 ta' Ġunju 2003 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak*

mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' 1-1979 bl-emendi tal-Att X tal-2009 kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

14. *Illi minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII qiegħed jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.*

15. *Illi huwa għalhekk huma u l-antekawża minnhom ġew pprivati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom — vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta — Applikazzjoni Nru. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*

16. *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).*

17. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' 1-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.*

18. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-propjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' 1-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 — vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-1V; 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, 30, unpubhshed; Prodan vs. Moldova - No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 31122/05, 20. 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.

19. *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 16 il-sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja 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.*

20. *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 tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttiġieg and Others vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdjja tal-propjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 243 Flat 2, Vangius Flats, Qrejten Street, Ħamrun minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

21. *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.*

22. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttiġieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi dan il-kumpens kien jekwivali għad-differenza bejn il-kera li Seychell kien qed iħallas lil Buttiġieg u dak li l-Perit mqabbad mill-Qorti sab bħala l-valur lokatizzju tal-fond, biex b'hekk huma ħadu just and full satisfaction.*

23. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti pproċedew b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero' jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja w opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Frankbert Portelli et u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

(II) KONSEGWENTEMENT TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom 243 Flat 2, Vangius Flats, Qrejten Street, Ħamrun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u 1-Ewwel Artikolu ta' 1-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.

(III) TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa 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-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta' 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-liġi.

(V) TIKKUNDANNA lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż inkluż l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Lulju 2019 u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

2. Rat illi fl-14 ta' Awissu 2019 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-propretarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. Fil-fatt jidher li żewġ Joan Mary Cilia, jiġifieri Emanuel Cilia mhux sid il-fond u għalhekk m'għandux ikun parti f'dawn il-proċeduri;*

   2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*

   3. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

   4. *Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilita tal-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' u mhux tirċievi kera ta' €1,232.32 fis-sena, kif miżjuda permezz tal-Att X tal-2009. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni ta' tali tal-proprjeta. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

   5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x' miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati kienu jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni;*

8. *Illi kienet dik ir-raġuni wara 1-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

9. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea 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".*

10. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

11. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in*

kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

13. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

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

15. *Illi xieraq li jiġi mfakkar li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan pero' li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

16. *Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – inter partes.*

17. *Illi peress li l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, kwalunkwe stima mogħtija minn perit għandha tkun kalkolata sa dik id-data;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-

drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fis-26 ta’ Frar 2018 l-intimati Frankbert Portelli u Georgina Portelli irrispodnew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-esponenti jaderixxu wkoll mar-risposta tal-Avukat Ġenerali u dana mingħajr preġudizzju għal dak li ser jiġi sottomess mill-esponenti.*

   2. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ewwel talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li huwa każ li jitratta l-prinċipju ta' pacta sunt servanda. Il-kuntratt oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika temporanja jġib id-data ta' tnejn ta' Ġunju tas-sena elf, disa’ mija tnejn u tmenin (02.06.1982). Dana jfisser li l-konċedenti kellhom a konjizzjoni tagħha l-istipulazzjonijiet kif kontenuti fl-Att XXIII tas-sena 1979 u l-emendi sussegwenti.*

   3. *Illi konvenjentement ir-rikorrenti naqsu li jagħmlu riferenza għall-istipulazzjonijiet hemm kontenuti fl-Att bin-numru XXVII tas-sena 2018. Dana jagħti rimedju opportun u idoneju lill-istess rikorrenti. In oltre, huma kellhom fl-ewwel lok jeżawrixxu r-rimedju ordinarju billi jinvokaw l-istess Att qabel ma jipproċedew quddiem din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali.*

   4. *Illi b'riferenza għat-tielet, raba u ħames talba attriċi, dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li ma ġew kaġunati ebda dannu u/jew preġudizzju jew hu dovut xi kumpens lir-rikorrenti konsegwentement għall-att numru XXIII tas-sena 1979.*

   5. *Illi l-intimati una volta ma jiffurmawx parti mill-organu leġislattiv tal-istat Malti huma għaldaqstant ma humiex responsabbli għal liġijiet li jiġu promulgati mill-istess Parlament Malti.*

   6. *Illi sa fejn jafu l-intimati huma ma ġewx notifikati b'xi att ġudizzjarju quddiem l-Onorabbli Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018.*

   7. *Illi huwa għalhekk li ma pproċedietx quddiem l-istess Onorabbli Bord tal-Kera għar-rimedju ordinarju peress illi ma tkunx tista’ tirreklama ksur kostituzzjonali għal xi dritt proprjetarju kopert mill-istess att.*

   8. *Illi ma jeżistux l-elementi neċessarji sabiex it-talbiet rikorrenti jiġu akkolti stante ma jinkwadrawx ruħhom fit-termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

9. *Illi l-liġi nostrali tipprovdi għal bilanċ bejn proprjetarju u inkwilin fejn l-inkwilin iħallas lis-sid kumpens raġjonevoli u adegwat biex jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet rispettivi tagħhom. Rimedju ta' żgumbrament ma għandux jiġi akkordat għax b'hekk jintilef il-bilanċ kontra s-sofferent ossia l-esponenti. Id-deċiżjonijiet li saru mir-riferenza tar-rikorrenti jikkostitwixxu stat reċiproku fil-konfront tal-istess partijiet li kienu involuti fil-kawżi partikolari.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' Joan Mary Cilia ippreżentat fil-21 ta' Ottubru 2019 u d-dokumentazzjoni magħha annessa. (fol 43).

5. Rat illi fil-21 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

6. Rat l-affidavit ta' Frankbert Portelli ippreżentat fis-26 ta' Novembru 2019 (fol 51).

7. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2019, il-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tagħti valutazzjoni tal-valur lokatizzju tal-fond bejn is-sena 1 ta' Ġunju 2003 u l-31 ta' Diċembru 2018, kif mitlub mir-rikorrenti.

8. Rat ir-rapport tal-Periti Teknici li kien eżebit fil-każ 157/2019 SG fl-ismijiet Joan Mary Cilia et vs Frankbert Portelli, fejn il-fond ġie stmat li jiswa €240,000 (fol 54).

9. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ippreżentat u maħluf fit-3 ta' Marzu 2020 (fol 64).

10. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat Portelli ppreżentati fit-2 ta' Ġunju 2020 (fol 85) illi għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fid-9 ta' Lulju 2020 (fol 91).

11. Rat illi fit-28 ta' Ottubru 2020, l-istadju tal-ġbir tal-provi ġie dikjarat magħluq u l-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet tal-partijiet bil-miktub.

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fl-4 ta' Diċembru 2020 (fol 107).

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' Frankbert Portelli ippreżentati fil-25 ta' Jannar 2021 (fol 116).

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-4 ta' Frar 2021 (fol 121).

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li l-fond numru 243, Vangius, Flat 2, Triq Qrejten, Ħamrun ġie mogħti b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika b'ċens annwu u temporanju ta' LM240, permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin eżebit bħala Dok A.

16. Jirriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-1 ta' Ġunju 2003, u l-intimati Portelli komplew jabitaw fl-istess fond a tenur tal-Att XXIII tal-1979, fejn il-kera kellha tkun ta' kera doppja fl-2013, u kienet Ewro 1,072 fis-sena, u kompliet togħla kull tlett snin sabiex illum qed iħallsu kera ta' Ewro 1232.32 fis-sena.

17. Oriġinarjament, l-imsemmi fond kien jappartjeni lid-defunt Publio Briffa li miet fit-23 ta' Settembru 1982 u wara l-mewt tad-defunta martu, Annunziata Briffa li mietet fl-20 ta' Jannar 2013, il-wirt tal-konjuġi Briffa ddevolva fuq iż-żewġ uliedu Joan Mary Cilia u Josephine Mary Spiteri permezz ta' testment datat 16 ta' Settembru 1982. Sehem l-omm iddevolva fuq Joan Mary Cilia b'kuntratt datat 25 ta' Ġunju 2003. Sussegwentement, b'kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Settembru 2014, fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea datat 25 ta' Settembru 2014, eżebit bħala Dok B, il-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti Joan Mary Cilia.

18. Jirriżulta, għalhekk, illi r-rikorrent Joan Mary Cilia ingħatat titolu tal-fond fil-25 ta' Settembru 2014, data minn meta hija setgħet tiddisponi minn tali propjeta kif riedet hi.

19. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond numru 243, Vangius, Flat 2, Triq Qrejten, Ħamrun, ġie stmat Ewro 230,000 u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) ġie stmat għal Ewro 9,240 fis-sena.

20. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2003 sal-2019.

    - Il-valur lokatizzju fl-2003 kien ta' Ewro 2,935 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-2008 kien ta' Ewro 4,200 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-2013 kien ta' Ewro 5,160 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' Ewro 7,920 fis-sena;
    - Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' Ewro 9,240 fis-sena.

21. In eskussjoni għad-domandi ta' Frankbert Portelli, il-Perit wieġbet li hi kkonstatat u stmat dak li rriżulta waqt l-aċċess u ma vverifikatx min għamel il-manutenzjoni fil-fond, għax dan ma kienx kompitu tagħha. Wieġbet ukoll, li l-fatt li l-fond jinsab ħdejn il-Junior College, ġie kkonsidrat fil-valur mogħti fir-rapport, l-ambjent tal-fond in kwistjoni ġie kkunsidrat għall-valutazzjoni.

Ikkunsidrat

22. 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, u l-Att X tal-2009 qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Frankbert Portelli et, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond, 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).

23. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Frankbert Portelli u Georgina Portelli qajmu, is-segwenti difiżi:

    1) Il-kuntratt oriġinali ta' konċessjoni enfitewtika huwa datat 2 ta' Ġunju 1982, li jfisser li l-konċedenti kellhom a konjizzjoni tagħhom l-istipulazzjonijiet kontenuti fl-Att XXIII tal-1979, b'hekk japplika l-prinċipju *pacta sunt servanda*.
    2) Ir-rikorrenti naqset li tagħmel referenza għall-Att XXVII tal-2018, li jagħti rimedju opportun lill-istess rikorrenti.
    3) Ma ġew ikkaġunati ebda dannu u/jew preġudizzji lir-rikorrenti.
    4) L-intimati mhumiex responsabbli għal-Liġijiet promulgati mill-Istat.
    5) L-intimati ma ġewx notifikati b'att ġudizzjarju quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, b'hekk ma sarx proċediment quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.
    6) It-talbiet tar-rikorrenti ma jinkwadrawx ruħhom fit-termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.
    7) Rimedju ta' żgumbrament m'għandux jiġi akkordat għaliex jintilef il-bilanċ bejn id-drittijiet rispettivi tal-partijiet.

24. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, jirriżulta li ġie eċċepit li ladarba l-konċessjoni enfitewtka ġiet iffirmata wara l-Att tal-1979, dan jimplika li, r-rikorrenti kienet a konoxxenza tad-disposizzjonijiet tal-Liġi, b'hekk japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*. Dan l-argument ma ireġġiex proprju għaliex f'kawża ta' din ix-xorta, dak li għandu jiġi ssindikat minn din il-Qorti huwa jekk hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem u mhux dwar il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Portelli.

25. **Dwar it-tieni eċċezzjoni** li tirrigwarda l-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti semmiet fir-rikors promotur l-liġijiet viġenti, li jinkludu wkoll l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018. Minbarra hekk, din il-Qorti aktar 'il quddiem fil-mertu ta' dan il-każ ser ikollha l-opportunita` tidħol fid-dettal f'dan ir-rigward,

kwistjoni li ser tiġi trattata xorta flimkien mal-liġijiet l-oħra viġenti. Għalhekk, tiċħad ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Portelli.

26. Dwar **it-tielet eċċezzjoni** tal-intimati fil-mertu, fejn ġie sostnut li ma ġew ikkawżati ebda danni, u li m'hemmx allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, tali kwistjoni, iżda fil-mertu, qed tiġi sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. Kif ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu tal-każ, din l-eċċezzjoni ma tistax tirnexxi. L-intimati Portelli ma rnexxielhomx jippruvaw bl-ebda mod li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu hawn suċitati, kif qed jallegaw huma tramite din l-eċċezzjoni. Għalhekk, tiċħad it-tielet u s-sitt eċċezzjoni.

27. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni** imqajma mill-intimati Portelli, qed jiġi sostnut li mhumiex responsabbli għal-liġijiet promulgati mill-Istat.

28. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. 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 biz-zmien 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).

29. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, 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 r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Portelli. Fil-każ odjern, kien suffiċjenti li r-rikorrenti jipproċedu kontra l-Istat. Konsegwentement, l-intimati Portelli mhuwiex ser jiġi tenut responsabbli għal danni u spejjeż ġudizzjarji. Konsegwentement, tilqa' r-raba' talba tal-intimat. Għaldaqstant, tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Portelli.

30. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, fejn qed jiġi sostnut li ma sarx proċediment quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex minnu. Fis-sottomissjonijiet tal-istess intimati Portelli, hemm referenza għall-każ 157/2019 li ġie deċiż fis-7 ta' Frar

2020 mill-Bord Li Jirregola l-Kera, fejn ġie dikjarat li l-kera in kwistjoni kellha tiżdied fl-ewwel sena b'1.25%, fit-tieni, t-tielet u r-raba' sena b'1.50% u fil-ħames u s-sitt sena b'1.75% kif indikat fl-istess sottomissjonijiet tal-intimati Portelli. Din hija prova ċara li r-rikorrenti ppreżentat ukoll każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kif kellha kull dritt li tagħmel li stħarreġ u ddeċieda l-kwistjoni tal-kera. Iżda, jidher ċar li nonostante l-proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-kera ma għolietx b'mod li tirrifletti l-valur lokatizzju kif ikkonstatat mill-perit nominat f'dan il-każ, b'hekk l-ammont ipperċepit jibqa' dejjem ferm anqas minn dak kif valutat skont il-valur lokatizzju tal-lum. L-argument tal-intimati fis-sottomissjonijiet tagħhom, li r-rikorrenti ma jistgħux jattakkaw il-ligijiet viġenti tal-Kera, meta fetħu rimedju ieħor quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, ma jreġġix. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' biss jistħarreġ kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem. Għalhekk, ir-rikorrenti setgħet tipproċedi wkoll bil-każ in eżami għall-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Għalhekk, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimati Portelli.

31. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, fejn ġie eċċepit li l-iżgumbrament tal-intimati Portelli m'għandux jiġi akkordat, jiġi osservat fl-ewwel lok, li r-rikorrenti ma talbux bl-ebda mod fit-talbiet tagħhom l-iżgumbrament tal-intimati Portelli mill-fond in kwistjoni. Lanqas ma talbu ħlas ta' kumpens mill-intimati Portelli, iżda t-talba tal-kumpens hija biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat. Għalhekk, fid-dawl tat-talbiet kif dedotti, din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din is-sitt eċċezzjoni tal-intimati stante li hija żejda u mhix in konformita mat-talbiet fir-rikors promotur.

32. **Dwar is-seba' eċċezzjoni,** il-Qorti tosserva illi dana huwa rimedju estrem li dina l-Qorti tħoss illi ma għandhiex tapplika salv f'każijiet fejn l-użu tal-propjeta ma tkunx waħda kif mistħoqqha jew f'każ illi jidher ċar li hemm abbuż lampanti da' parte tal-kerrejja tal-benefiċċji lilhom mogħtija mill-Liġi – fil-każ odjern, l-ebda minn dawna l-istanzi ma jirriżultaw ippruvati. Madanakolu, l-Qorti tosserva illi r-rikorrenti fl-ebda satdju tar-rikors tagħha ma tablet għall-iżgumbrament ta' l-intimati – għalhekk il-Qorti ma tifhimx kif qajjmu tali difiża l-intimati meta talba għall-iżgumbrament quddiem dina l-Qorti qatt ma saret.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

33. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha u wkoll tindika d-data preċiża minn meta saret sid. Nonostante li l-Avukat tal-Istat ma' għamel l-ebda referenza għal dawn l-eċċezzjonijiet preliminari fis-sottomissjonijiet din il-Qorti ser tikkonsidra dawn l-eċċezzjonijiet preliminari.

34. Jirriżulta illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Settembru 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Joseph Galea, eżebit bħala Dok B a fol 10 tal-proċess, ir-rikorrenti Joan Mary Cilia uriet li għandha titolu tajjeb għall-fond *de quo*, liema

titolu jagħtiha jedd li titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha, u li permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni hija saret sid ta' din il-proprjeta` b'effett mid-data tal-kuntratt, ossija l-25 ta' Settembru 2014.

35. Fi kwalunkwe każ, jiġi osservat li l-fatt li l-intimati Portelli ilhom iħallsu l-kera lir-rikorrenti, ixejjen l-argument tal-Avukat tal-Istat stante li d-dritt tar-rikorrenti li tipperċepixxi l-kera tal-fond huwa rikonoxxut, u evidentement m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan.

36. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

37. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, 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 kienu qed iħallsu l-kera matul is-snin

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

39. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li l-liġi tal-kera għandha tiġi eżaminata mill-aspett ta' proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Ġie sostnut li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex m'hemmx deprivazzjoni sħiħa tal-proprjeta`, billi d-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma intilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed tirċievi l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem

40. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li s-sidien jerġgħu jieħdu l-fond, stante li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, ikompli jelabora fuq dan billi sostna li bl-Artikolu 12B, l-Istat ha inizjattiva serja permezz tad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap 158, u ċioe` l-Att XXVII tal-2018, liema emendi huma intiżi sabiex isaħħu iżjed il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi ta' min ikun qed jokkupa fond, fejn permezz ta' dan l-Artikolu 12B tal-Kap 158, ir-rikorrent għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula jiġi ppreżentat ir-rikors, fejn jista' jintalab ukoll

li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-Avukat tal-Istat irrefera wkoll għall-fatt provvdut mil-liġi, fejn jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li jrid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond, li jimplika li s-sid jista' jerġa' jieħu l-fond lura. Saret referenza wkoll għal dak provvdut fl-emendi, li sid il-fond jista' jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provvduta fl-artikolu 5,12 jew 12A u 12B. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin.

41. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. L-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet irrefera għall-każ **Gerald Camilleri et vs A.G. et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2019, fejn ingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, id-disposizzjonijiet introdotti jagħmluha anqas diffiċli għas-sidien biex jieħdu lura pussess tal-proprjeta` tagħhom.

42. Dwar dan il-punt, ir-rikorrenti, min-naħa l-oħra, rreferew għall-każ **Rebecca Hyzler vs A.G.** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, fejn f'dan il-każ l-Avukat tal-Istat xorta ġie kkundannat iħallas danni minħabba ksur u leżjoni ta' dritt fundamentali bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, minkejja li dawk id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, kienu daħlu in vigore. L-argument tar-rikorrenti hu li għalkemm l-Att XXVII tal-2018 qed jittenta jillapazza liġi billi bl-Artikolu 12B (11) is-sid jista' jitlob lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera togħla sa massimu ta' 2% mill-valur lokatizzju tal-fond, ma jfissirx li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali.

43. Madankollu, din il-Qorti tqis, li l-fatt li n-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` huwa immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dana, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. Prinċipalment, l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat fuq il-fatt li l-proprjeta` ma tteħditx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`. Infatti, ġie sostnut li fil-każ in eżami, l-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u il-kera dovuta hija ta' € 1,232.32 fis-sena.

44. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, la darba ma kienx hemm teħid forzuz, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sid kienet qed tipperċepixxi matul is-snin.

45. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofrew leżjoni tad-dritt tagħha billi ġiet spussessata mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu lokatizzju, b'hekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Inoltre`, ġie sottomess fis-sottomissjonijiet, li r-rikorrenti qed tirċievi kera annwali ta' €1232.32, li tammonta biss għal-15.56% ta' dak li suppost qed tirċievi illum skont il-valur lokatizzju, kif stmat mill-Perit Tekniku ta' Ewro 7,920 fis-sena. Għalhekk, ir-rikorrenti sostniet li ma ntlaħaqx il-bilanż ġust bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta`, konsegwentement qed titlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` mill-1 ta' Ġunju 2003.

46. In sostenn għal dan l-argument, ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet, irreferew għall-każ **Franco Buttiġieg & others vs Malta**, deċiż mill-Qorti Ewropea, fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn ingħad li l-prinċipju ta' proporzjonalita` ma nżammx, u li l-kuntratti li daħlu fis-seħħ wara l-Att XXIII tal-1979 huma leżivi. F'dan l-istess każ intqal ukoll, li ladarba ma jistax jingħata *restitutio in integrum*, ossija l-iżgumbrament tal-proprjeta` lis-sidien allura għandu jingħata t-telf kollu li r-rikorrenti għamlu mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika.

47. 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' 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 w 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*."

48. 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 jipprova 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."

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

50. 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).*

51. 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.

52. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".*

53. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal 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).*

54. 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*."

55. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jidher minn (Dok C) eżebit a fol 24, kien għalhekk li ngħatat konċessjoni enfitewtika, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fl-1 ta' Ġunju 2003, u ġiet ikkonvertita f'kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

56. Kien għalhekk illi r-rikorrenti issottomettiet fis-sottomissjonijiet, li ġiet spussessata mill-użu tal-propjeta`. Di piu`, sostniet, li minkejja ż-żieda fil-kera matul is-snin, kull tlett snin a tenur tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` mingħajr kumpens. Fl-istess rikors promotur, ir-rikorrenti rreferiet għall-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).

57. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin

kien tnaqqas, kif ġie ritenut f' **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*" (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

58. Di piu, r-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-Perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunjarji konsiderevoli matul is-snin, stante li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.

59. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-Artikolu 12 B tal-Kap 158, wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

60. Il-Qorti tqis illi hemm lezjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sancit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

Kumpens

62. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandha lir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħha.

63. Il-Qorti tirrileva l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, u mhux mir-rikors promotur, qed jivvintaw rimedju u kumpens billi anke rreferew għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea – dan huwa żbaljat! Din il-Qorti tirrileva li dan l-artikolu mhuwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk, dan l-artikolu 41 ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

64. Il-Qorti tirrileva tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti fil-każ, **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016,

> "*Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liħi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att Dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju li dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-Qrati Domestiċi*". (Ara wkoll il-każ 129/2019 **Maria Fatima Vassallo et vs L-Avukat tal-Istat et**, Prim' Awla Qorti Ċivili, 17 ta' Ġunju 2020).

65. Ċertament, it-talba ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa'. Madankollu, r-rikorrenti xorta ser jingħataw rimedju għad-drittijiet fundamentali tagħhom.

66. Il-Qorti tosserva madankollu, illi għalkemm r-rikorrenti għamlu referenza erronja għall-Artikolu 41, xorta waħda dina l-Qorti ser tipprovdi għal danni, u dawn a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

67. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunjarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunjarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

68. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunjarji

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

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura 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 r-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li*

għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobli, ż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mil-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 sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu 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 jgħamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

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

71. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

72. **Il-Qorti tqis illi tali ċarezza u sempliċita' fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jkunu jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust <u>qabel</u> ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.**

73. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, illi r-rikorrenti akkwistat il-fond f'isimha fil-25 ta' Settembru 2014, qabel liema data tali propjeta' kien tagħha flimkien ma' oħtha Josephine Mary Spiteri u ommha, sal-20 ta' Jannar 2013, meta mietet ommha Annunziata Briffa. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandha

tingħata r-rikorrenti, bħala sid tal-fond meritu tal-kawża odjerna, tista' ssir **BISS** minn dakinhar illi hija saret propretarja assoluta tal-fond, ossija **25 ta' Settembru 2014**.

74. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2013 u s-sena 2019 kienu kif ġej:

    1) Il-valur lokatizzju fl-2013 kien ta' Ewro 5,160 fis-sena;
    2) Il-valur lokatizzju fl-2018 kien ta' Ewro 7,920 fis-sena;
    3) Il-valur lokatizzju fl-2019 kien ta' Ewro 9,240 fis-sena.

75. Jirriżulta, għalhekk, illi, kkunsidrat li s-sena 2014 tiġi kkunsidrata fl-intjier tagħha għalkemm ir-rikorrenti akkwistatu fil-25 ta' Settembru 2014, il-qliegħ prevvist li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentatat ta' dan il-każ fl-2019, kien jammonta għal madwar sebgħa u tletin elf u tmien mitt Ewro (€ 37,800).

76. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' tmintax-il elf u disgħa mitt Euro (€18,900), li huwa għal kull sena, mis-sena 2014 'il quddiem, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sid **uniku** tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

77. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunjarji

78. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' € 300,000 u rigward id-danni non-pekunjarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

79. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-propjeta' ddevolviet fl-interjieta tagħha lir-rikorrent fis-sena 2014, sad-data tal-preżentata tal-kawża għaddew ħames snin, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' elfejn u ħames mija (€2,500).

80. Tenut kont tal-fatt, li mill-2014, ir-rikorrenti, bħala sid uniku tal-fond kienet spussessata mil-proprjeta` tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandu jkun ekwivalenti għal tmintax-il elf u disgħa mitt Euro (€18,900) bħala danni pekunjarji u elfejn u ħames mija (€2,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u għoxrin elf u erba' mitt Euro (€21,400).

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 Frankbert u Georgina Portelli;

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

Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimati Frankbert u Georgina Portelli u tiddikjara li ma humiex responsabbli għal-Liġijiet promulgati mill-Parlament;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' talba tal-intimati Portelli stante li bl-ebda mod ma ġie miltub l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo* mir-rikorrenti fit-talbiet.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati Portelli għar-raġunijiet spjegati;

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

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti u **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 l-Att X tal-2009, bl-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Portelli u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom;

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** u **Tiddikjara** li qed jiġu vjolati d-Drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom numru 243 Vangius Flat 2, Triq Qrejten, Ħamrun 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' t-**<u>Tielet Talba</u>** u **Tordna** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal 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, abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-

Liġijiet ta' Malta). Tiddikjara li l-kumpens għal danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa fl-ammont ta' tmintax-il elf u disgħa mitt Euro (€18,900) bħala danni pekunjarji u elfejn u ħames mija (€2,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u għoxrin elf u erba' mitt Euro (€21,400).

Tilqa' r-<u>Raba' Talba</u> u **Tillikwida** l-ammont ta' tmintax-il elf u disgħa mitt Euro (€18,900) bħala danni pekunjarji u elfejn u ħames mija (€2,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' **<u>wieħed u għoxrin elf u erba' mitt Euro (€21,400)</u>**.

Tilqa' l-<u>Ħames Talba</u> u **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tmintax-il elf u disgħa mitt Euro (€18,900) bħala danni pekunjarji u elfejn u ħames mija (€2,500) bħala danni non-pekunjarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u għoxrin elf u erba' mitt Euro (€21,400).

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv, a karigu tal-Avukat tal-Istat.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 18 ta' Lulju 2019, eżebita bħala Dok D, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati Portelli għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur