QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' LULJU 2021

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 226/2019 RGM

Estelle Azzopardi Vella

vs.

Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat

Mikelina Said u Maria Said

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Estelle Azzopardi Vella** ppreżentat fid-19 ta' Novembru, 2019 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond **61, Triq l-Irdum ta' Vnuta gia Triq ir-Ramla l-Hamra, magħruf bħala l-Qortin ta' San Blas ossia l-Qortin tan-Nadur** tal-kejl superfiċjali ta' madwar erbat itmiem pari għal-sebat elef tmien mija u tmienja u sittin metri kwadri (7968m^2) u konfinanti mill-Punent ma' triq pubblika, Nofsinhar ma' beni tal-Imħallef Dottor Carmelo Schembri jew is-successuri tieghu u Tramuntana ma' beni tal-familja Ripard

2. Illi l-utile dominju perpetwu ta' dina l-art u razzett ippervjena ghand l-attriċi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tal-14 ta' Novembru 1979 li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A** fejn hija flimkien ma' hutha l-ohra ossia Anthony Holland, Maria Concetta Zammit Lupi, Avukat Vincent Falzon li deher f'isem Helen Schembri u Suor Orlanda di San Patrizio fis-seklu Marion Holland dehru fuq dan l-imsemmi kuntratt ta' divizjoni sabiex jiddividu l-proprjeta` li kien hemm in komuni u li kienet gejja mill-wirt tal-mejta mama` taghhom Rosa Holland.

3. Illi fil-fatt, ir-rikorrenti odjerna giet assenjata l-Ewwel Porzjoni kif jirrizulta mill-istess kuntratt hawn anness Dokument A u cioe fost affarijiet ohra il-fond in kwistjoni bl-ambjenti tieghu kollha u l-art tal-madwar.

4. Illi dan ir-razzett u art kienet konċessa oriġinarjament bħala ċens għal-disgħa u disgħin (99) sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Aloisio Calleja Pace tat-22 ta' Novembru 1897 minn Giuseppe Borg lill-Francesco Said, ossia l-antekawza tal-intimati Said, b'cens annwu u temporanju ta' Lm3.60c fis-sena u għalhekk wara l-ħmistax (15) ta' Awwissu 1996 l-fond kellu jirritorna għand l-attriċi bħala direttarja

perpetwa bil-fond liberu u frank u bil-konsolidazzjoni a tenur tal-istess Ligi u dan skond l-Artikolu 1521 et seq tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi pero, fil-frattemp kien dahal in vigore l-Att XXIII tal-1979 u l-okkupanti tal-istess fond ossia l-intimati Said f'din il-kawza pprezentaw Rikors li jgib in-numru 159/1997 fl-ismijiet Michelina Said et vs Estelle Azzopardi Vella fejn ir-rikorrenti f'din il-kawza ossia l-ahwa Said talbu li a tenur tal-Artikolu 12(4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-fond proprjeta` tal-attrici Estelle Azzopardi jsir proprjeta` taghhom versu cens annwu u perpetwu rivedibbli kull hmistax il-sena skond ir-rata tal-inflazzjoni.

6. Illi r-rikorrenti b'rikors iehor ipprezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisidizzjoni Superjuri li jgib in-numru 160/1997PC fl-ismijiet Estelle Azzopardi Vella vs Mikelina Said et, ir-rikorrenti talbet li l-intimati Said jizgumbraw mill-fond 61, Triq l-Irdum ta' Vnuta gia Triq ir-Ramla l-Hamra, magħruf bħala l-Qortin ta' San Blas ossia l-Qortin tan-Nadur ghax l-emfitewsi temporanja li kienet tkopri dan il-fond kienet skadiet fil-15 ta' Awwissu 1996 a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

7. Illi waqt il-kors ta' dawn il-kawzi fuq riferiti, inqalghet il-htiega li kellha ssir referenza Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Ottubru, 2017 biex b'Rikors Nru **83/2017 MCH fl-ismijiet Michelina Said et vs Estelle Azzopardi fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali ddecidiet bis-sentenza taghha tat-12 ta' Frar 2018** li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B** ddikkjarat illi: "***l-Artikolu 12(4), (5) tal-Kap. 158 jikser id-dritt fondamentali tal-konvenuta, kif protetti bl-artikolu 1 tal-protokol 1 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***" u konsegwentement l-intimati Said, okkupanti tal-fond in kwistjoni, ma setghux jippretendu li huma censwalisiti perpetwi tal-fond in kwistjoni

8. Illi l-ahwa Said interponew Appell mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali tat-12 ta' Frar 2018 fejn din tal-ahhar giet **konfermata fl-intier taghha mill-Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza taghha tal-14 ta' Dicembru 2018** li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument C** stante illi kkonfermat illi l-Artikolu 12 (4), (5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru d-drittijiet fondamentali tal-konvenuta Estelle Azzopardi Vella, kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta liema sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat il-kostatazzjonijiet ta' intralc Kostituzzjonali misjuba mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili u rrivertiet il-kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati Ghawdex ghat-tkomplija u ghas-sentenza.

9. Illi wara din is-sentenza, l-intimati Said talbu li jeccepixxu ulterjorment ili huma ghandhom titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni liema talba minkejja opposta mir-rikorrenti giet milqugha mill-Qorti tal-Magistrati Ghawdex fejn huma eccepew ulterjorment illi huma ghandhom titolu ta' kera stante illi tul il-koncessjoni emfitewtika temporanja huma kienu jhallsu l-kera lill-utilista temporanju ossia lil-eredi ta' Mikiel Said.

10. Illi **l-Qorti tal-Magistrati Ghawdex (Gurisdizzjoni Superjuri), bis-sentenza taghha tal-11 ta' Ottubru 2019 Rikors Numru 160/1997PC fl-ismijiet Estelle Azzopardi Vella vs Mikelina Said et,** li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument D,** l-intimati Said gew dikjarati illi huma ghandhom titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u ddikjarat illi l-koncessjoni emfitewtika kostitwita permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja in atti nutar Dotttor Aloisio Calleja Pace tat-22 ta' Novembru 1897 skadiet fil-ħmistax (15) ta' Awwissu 1996 u li l-fond flimkien mal-benefikati rriverta favur il-padrun dirett u ċioe' l-attriċi għar-rigward tal-porzjon li messet lilha fil-kuntratt ta' diviżjoni Dokument A hawn anness.

11. Illi l-intimati Said iddepozitaw fic-cedolarju ta' din il-Qorti cedola ta' depozitu li ggib in-numru 32/2019 fl-ismijiet Michelina u Maria ahwa Said vs Estelle Azzopardi datata 7 ta' Frar 2019 bil-kera li huma jippretendu li ghandhom ihallsu a tenur tal-Att X tal-2009 ossia l-minimu stabbilit bil-Ligi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument E**

12. Illi l-attrici minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment bl-Att XXVII tal-2018 sabet lilha affaccjata b'inkwilinat mhux miftiehem u konsentit minnha u furzat fuqha a tenur tal-Ligi u mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

13. Illi l-inkwilini Said jippretendu, u dan tard fil-kawza fuq referita, illi huma kienu inkwilini tal-fond in kwistjoni, ai termini tal-istess cedola Dokument E, mill-15 ta' Awwissu 1996 sa llum, ossia mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja meta huma kienu qed jippretendu li saru sidien.

14. Illi ghalhekk l-intimati Said illum il-gurnata ghalkemm il-Qorti Kostituzzjonali sabet illi hemm ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fuq ir-rikorrenti Estelle Azzopardi Vella, ai termini tal-Artikolu 12(4) u 12(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, xorta wahda l-Qorti tal-Magistrati Ghawdex (Gurisdizzjoni Superjuri) iddikkjarat illi l-istess intimati Said għandhom titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXVII tal-2018 u ma nvestietx dak li jiddisponi l-Artikolu 1530 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ossia li ma gewx sodisfatti ir-rekwiziti tal-kondizzjonijiet gust u z-zmien imsemmija fl-istess Artikolu.

15. Illi konsegwentement l-intimati Said qeghdin jippretendu illi ghandhom ihallsu fuq il-fond in kwistjoni il-kera mizera ta' €209 fis-sena li paragunat mal-valur tal-fond skond rapport tas-27 ta' Mejju 2016 imhejji mill-Perit Gordon Vella li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument F** mahtur mill-Qorti tal-Magistrati Ghawdex, il-fond in kwistjoni bl-ambjenti tal-madwar ghandu valur ta' xejn inqas minn €950,000 waqt li r-razzett fejn huma jghixu ghandu valur

ta' €140,000, u dan skond ir-rapport tal-istess perit, u certament illi hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-1 Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi l-kirja li qed tircievi r-rikorrenti Azzopardi Vella m'ghandha xejn x'taqsam ma dak li suppost hija qed tircievi

16. Illi minkejja illi l-Qorti Kostituzzjonali sabet lezjoni tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, a bazi tal-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta illi hija ghadha ma sabitx lezjoni ai termini tal-Artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia tal-kirja imposta fuq ir-rikorrenti, mhux konsentita, sfurzata u krejata post facto bl-Att XXVII tal-2018

17. Illi r-rikorrenti ilha biex tiehu d-drittijiet taghha ta' zgomberu tal-intimati Said mill-fond in kwistjoni u ghall-konsolidazzjoni tal-emfitewsi temporanja mad-dirett dominju temporanju li hija kellha, liema cens annwu u temporanju spicca fil-15 ta' Awwissu 1996 u dan zgur minn mindu hija intavolat il-kawza 160/1997PC fl-ismijiet Estelle Azzopardi Vella vs Mikelina Said et li damet biex tigi deciza tnejn u ghoxrin sena

18. Illi anke dan id-dewmien esagerat, illedielha id-drittijiet kostituzzjonali taghha ghax mhuwiex gust li r-rikorrenti sabet ruhha affaccjati bid-disposizzjonijeit tal-Att XXVII tal-2018 waqt il-kors tal-kawza.

19. Illi mhuwiex gust illi waqt il-kors ta' din il-kawza, wara li l-Qorti Kostituzzjonali sabet lezjoni tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, il-legislatur jippretendi illi jista` jghaddi ligi fejn a dirittura jiehu t-tapit minn taht saqajn ir-rikorrenti u jerga` jipprotegi lill-intimati b'inkwilinat maghmul mhux fuq kondizzjonijeit gusti fl-okkupazzjoni taghhom u dan a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

20. Illi r-rikorrenti taghmel referenza ghall-kawza ta' **Emidio Azzopardi vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet**

Fundamentali tal-Bniedem nhar it-12 ta' Marzu 2019 fejn gie deciz illi l-legislatur ma jistax jemenda legislazzjoni waqt li din tkun l-mertu ta' kawza partikolari u jippretendi illi tapplika tali emenda minflok l-ligi kif ezistenti meta tkun giet intavolata l-kawza…(" ***It followed that the Government had introduced legislative amendments shifting the situation in the Government's favour, decades after the taking of the applicants' property. Moreover, during such time the applicants had had no access to court to request compensation, and could thus do nothing against the inaction of the authorities.")*** u dan kif gara fil-kaz odjern.

21. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Identity Malta li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument G** imma kien fond moghti b'emfitewsi temporanja u r-rikorrenti talbu li l-intimati Said jigu zgumbrati minn tali fond u li ma jistghux ikomplu jgawdu l-istess fond ghax kwalsiasi kirja li talvolta kellhom minn ghand ic-censwalist ma saritx fuq kundizzjonijiet gusti.

22. Illi bid-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati Ghawdex (Gurisdizzjoni Superjuri) tal-11 ta' Ottubru 2019 Dokument D hawn anness, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, u ghalhekk giet assoggettata ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.

23. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti giet mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha, minghajr ma giet moghtija lilha kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

24. Illi r-rikorrenti giet imcahhda mill-proprjeta` taghha mit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja stante illi hija ma rcevietx kera gusta u xierqa skond is-suq minkejja li gie sfurzat fuqha din

ir-relazzjoni ta' sid u inkwilini liema relazzjoni ma kinitx minnha konsentita imma imposta fuqha bid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 kif jirrizulta mis-sentenza Dokument D fil-process.

25. Illi certament il-kera li l-legislatur jippretendi li r-rikorrenti ghandha tircievi mit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma tirriflettix il-valur lokatizzju li suppost ghandha tircievi r-rikorrenti u ghalhekk hemm zbilanc qawwi bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini Said.

26. Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta' taghhom il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja u kif diga gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza taghha tal-14 ta' Dicembru 2018 Dokument C hawn anness.

27. Illi huwa ghalhekk ir-rikorrenti giet pprivata mill-proprjeta' taghha 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.**

28. Illi fic-cirkostanzi, l-antekawza tar-rikorrenti qatt ma ppretendew illi l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien ser juzurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u minkejja li hadu l-azzjoni kollha necessarja biex tirripossessa lilha nnifisha minn hwejjigha u dan bir-rikors Nru 160/1997 fl-ismijeit Estelle Azzopardi Vella vs Mikeliina Said et, l-Att XXVII tal-2018 waqt dawn l-istess proceduri pendenti, ta dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-

inkwilini Said meta huma kellhom jirritornaw il-fond liberu u battal, oltre li din it-tali legislazzjoni ossia l-Att XXVII tal-2018, impona fuqhom relazzjoni ta' inkwilinat mhux konsentit u leima inkwilinat ma kienx maghmul that kondizzjonijiet gusti u ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.

29. 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)**

30. Illi konsegwentement a tenur tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti talli huma ma setghux jirripossessaw hwejjighom fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ghax sabet lilha affaccjata bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment l-Artikolu 12, 12A u 12B tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta

31. 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 – **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.

32. 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 is-sidien qatt ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 37 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.

33. Illi kif gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza taghha tal-14 ta' Dicembru 2018, gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (**vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018**), stante illi r-rikorrenti giet ipprivata, minghajr ma nghatat kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha u cioe' tal-fond 61, Triq l-Irdum ta' Vnuta gia Triq ir-Ramla l-Hamra, magħruf bħala l-Qortin ta' San Blas ossia l-Qortin tan-Nadur minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta

34. 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**

35. Illi kif gie deciz 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, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'tali kaz xorta 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 ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

36. Illi ghalhekk hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi bil-bdil fil-Ligi waqt il-pendenzi tal-kawzi fuq riferiti, ir-rikorrenti soffriet lezjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali taghha

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti 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-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 ossia l-Artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-

Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mikelina u Maria ahwa Said u dan minkejja s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta' Dicembru 2018 Dokument C hawn fuq riferit u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghha bil-legislazzjoni fuq imsemmija .

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha 61, Triq l-Irdum ta' Vnuta gia Triq ir-Ramla l-Hamra, magħruf bħala l-Qortin ta' San Blas ossia l-Qortin tan-Nadur 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 u l-Artikolu 6 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni biex tirripussessa lilha nnifisha minn hwejjigha aktar u aktar, meta hija diga giet dikjarata mill-Qorti Kostituzzjonali li qed issofri lezjoni ai termini tal-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

(III) Tiddikkjara u Tiddeciedi illi bis-sentenza Rikors Nru 160/1997PC fl-ismijiet Estelle Azzopardi Vella vs Mikelina Said et deciza fil-11 ta' Ottubru 2019 illi minkejja li gie dikjarat anterjorment illi r-rikorrenti soffriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, u dan b'konsegwenza tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, minkejja din is-sentenza, ir-rikorrenti ghadha qed issoffri lezjoni bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12, 12 A u 12B tal-istess Kap 158 gialadarba din is-sentenza Dokument D fil-process, sabet lill-intimati Said ghandhom dritt ta' lokazzjoni ai termini tal-Artikolu 12B tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

(IV) Tiddikkjara u Tiddeciedi illi din il-lokazzjoni ai termini tas-sentenza tal-11 ta' Ottubru 2019 Dokument D hawn fuq riferita, tilledi mhux biss l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta imma wkoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement, m'ghandhiex ghalhekk

tibqa` veljanti bejn ir-rikorrenti u l-intimati Said u dan stante illi tali lezjoni ggib il-konsegwenzi tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3(2) tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement, fost affarijiet ohra, tordna l-izgumbrament tal-intimati Said mill-fond in kwistjoni.

(V) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid 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.

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

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

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' l-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat** ppreżentata fis-7 ta' Jannar, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi r-rikorrenti trid turi b'liema mod l-Artikolu 6 tal-Kap. 319 qed jiġi allegatament ivvjolat permezz ta' din il-lokazzjoni; kif ukoll turi biċ-ċar l-allegata leżjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 ossia l-Artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite l-artikoli msemmija ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

4. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti tara li l-Artikolu 37 huwa applikabbli għal dan il-każ, xorta jibqa' l-fatt li ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li t-tħaddim tal-Artikoli msemmija fuq jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. 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-proprjetà 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;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment 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. L-artikoli li qed jiġu attakkati huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dawn l-artikoli żgur ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Fil-fatt, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli msemmija jew bl-iżgumbrament tal-inkwilini. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

9. Illi fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċjoe mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binijiet 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;

10. Illi l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet) iżda assigurat li xorta waħda l-interess ġenerali tal-inkwilini jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin ġie milħuq aħjar minn qatt qabel. In fatti, 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 jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

11. Tajjeb li jiġi mfakkar ukoll li sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u 12B. Dan kollu jimplika allura li l-appellanti jistgħu jerġgħu jieħdu l-fond lura u dan ikompli jenfasizza kemm din il-liġi hija ġusta u toħloq il-bilanċ tant neċessarju bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin;

12. Illi jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità 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*;

13. 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 sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**risposta ta' Michelina Said u Maria Spiteri** ppreżentata fil-21 ta' Jannar, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok u b'mod preliminari, huwa sottomess li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ghandhom rimedji ordinarji xierqa a disposizzjoni taghhom, liema rimedji ma gewx utilizzati minnha qabel procediet bir-rikors odjern. Ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat taghha f'dan il-kaz u dan skont I-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u I-artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni Ewropeja;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, u fil-mertu, huwa sottomess li stante li r-rikorrenti qed issostni li l-utile dominju perpetwu ta' dina l-art u razzett ipprevjena ghandha permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Novembru 1979, u ossia wara li dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Gunju, 1979, u l-liġi kienet ċara dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, hija kellha l-aspettattiva legali dwar dak li kien se jsehh. Huwa sottomess li kuntrarjament ghal dak li gie dikjarat mir-rikorrenti, bil-fatti in kwistjoni ma ġie mpost xejn fuqha li ma setghetx tistenna u ghalhekk ir-rikorrenti ma soffriet l-ebda danni;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess ukoll, huwa sottomess li l-esponenti qed jokkupaw il-fond taht titolu validu fil-ligi, b'kera kif stabbilita mill-Gvern taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'huma qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti b'ebda mod;

4. Illi b'riferenza ghar-raba' talba rikorrenti, huwa sottomess li din hija hija kontradittorja ghall-ewwel talba fejn huwa rikonoxxut li d-dritt ta' lokazzjoni gie koncess lill-esponenti mill-ligi stess;

5. Illi fi kwalunkwe kaz huwa sottomess li l-intimati ma jahtu bl-ebda mod ma' dak li jipprovdu l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi inoltre b'riferenza ghal din ir-raba' talba, huwa sottomess li din il-Qorti m'ghandhiex il-kompetenza li taghti dikjarazzjoni dwar jekk il-lokazzjoni favur l-esponenti ghandhiex tibqa' veljanti bejn il-partijiet jew le;

7. Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija wkoll ibbazata fuq allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319, jigi rilevat li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' Protokoll 1 tal-Kapitolu 319 billi I-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158 ma jikkostitwixxux tehid forzuz jew obbligatorju ta' proprjeta' jew possedimenti stante li r-rikorrenti ma gietx zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Se mai huwa biss kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri kemm tal-Kostituzzjoni kif ukoll taht il-Kapitolu 319.

8. Illi d-dispozizzjonijiet taht il-Kapitolu 158 in kwistjoni huma mizuri ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni. L-esponenti ma ghamlu assolutament xejn hazin billi avvalaw ruhhom mid-dispozizzjonijiet tal-ligi;

9. Illi kwantu ghal ilment msejjes fuq l-artikolu 1 Protokoll 1, jigi rilevat li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha biex jikkontrolla l-uzu

ta' proprjeta` skont l-interess generali u sabiex anke jigu ndirizzati l-htigijiet socjali. ll-mizuri taht l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158 huma mizuri ta' natura socjali mmirati biex persuni ma jigux imkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom. B'hekk dawn I-artikoli fihom innifushom ma jistghux jigu kklassifikat bhala mhux legittimi jew mhux ta' interess generali.

10. Illi f'cirkostanzi simili huwa maghruf u accettat illi fil-kuntest ta' akkomodazzjoni socjali, l-livelli tal-kera ma jistghux jitpoggew fuq l-istess keffa tal-valur fuq is-suq hieles. L-istat igawdi margini wiesgha taht dan l-aspett.

11. Illi in kwantu ghall-ammont tal-kera pagabbli, huwa sottomess li dan huwa xieraq. Fil-fatt, fl-iskrutinju tal-ligi u applikazzjoni tal-istess ghal fattispecie tal-kaz, il-valur tal-kera m'ghandux jitqies mill-binarju spekulattiv izda ghandu jitqies fil-kuntest partikolari tal-kaz innifsu tenut kont tal-margini wiesgha ta' apprezzament li l-istat igawdi f'mizuri tal-interess generali partikolarment dawk relatati ma' social housing, tenut kont tal-fatt ukoll illi l-intimati huma pensjonanti b'mezzi finanzjarji limitati, li ilhom ighixu fil-fond mertu tal-kawza tul hajjithom kollha;

12. Illi r-rikorrenti qed tilmenta li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq. Ghalkemm dan huwa kkontestat, anke kieku, dan ma jfissirx necessarjament li l-artikolu 12, 12A u 12B ghandu jitnehha in toto jew li l-esponenti ghandhom jigu zgumbrati. Gialadarba l-iskop, htiega u legittimita` tal-artikoli tal-Kapitolu 158 huma rikonoxxuti, dan m'ghandux jigi newtralizzat bl-izgumbrament tal-esponenti. Ghandha wkoll tinghata kunsiderazzjoni tal-fatt illi l-inkwilini qed juzufruwixxu mill-protezzjoni u beneficcju tal-ligi ghax m'ghandhomx mezzi sabiex jipprovdu ghalihom innfushom b'mod indipendenti, akkomodazzjoni xierqa u li kieku kellha tintlaqa` t-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-inkwilini, ikun qed jinholoq zbilanc kontra l-intimati.

13. Illi I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi ghall-finijiet ta' social housing zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

14. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, I-lstat ghamel riforma fil-ligijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma gabet aktar rilassament ta' tali ligijiet favur is-sid u assigurat li I-interess generali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinholoq aktar bilanc bejn is-sid u I-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, I-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bhala s-sid tal-fond in kwistjoni ghandu d-dritt li jitlob fost ohrajn li I-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni quddiem il-Bord tal-Kera;

15. Illi finalment, minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussudjarja, tkun xi tkun l-eventwali decizjoni ta` din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti m'ghandhomx jigu zgumbrati mil-fond de quo u lanqas ma ghandhom jigu pregudikati finanzjarjament talli mxew ma’ dak li huwa permess lilhom skont il-ligi u jekk il-Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrenti huwa ggustifikat u jinghata xi rimedju, dan m'ghandux jkun leziv ghal esponenti izda ghandu jingarr mill-lstat;

16. Ghaldaqstant fi kwalunkwe kaz, in kwantu diretti kontra l-esponenti, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda;

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz.

Rat tal-atti tal-kawża;

Rat il-provi prodotti mill-partijiet;

Rat il-proċess allegat mal-kawża odjerna

Rat illi fit-30 ta' Settembru 2020 il-Qorti nominat bħala Perit Tekniku lil Perit Elena Borg Costanzi, sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-immobbli mertu tal-kawza odjerna, u dan mill-15 t'Awwissu 1996 sad-19 ta' Novembru 2019 u b'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentat fis-6 ta' Jannar 2021 u maħluf fid-19 ta' Jannar 2021[1];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fis-26 ta' Jannar 2021[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-8 ta' Marzu 2021[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Said ippreżentata fit-23 ta' Marzu 2021[4];

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għal każ

Permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Novembru 1887 fl-atti tan-Nutar Aloisio Calleja Pace, Giuseppe Borg ta għal disgħa u disgħin (99) sena b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Francesco Said (antekawża tal-intimati Said) il-fond 61, Triq l-Irdum ta' Vnuta, Nadur versu ċens annwu ta' tlett liri Maltin u sittin ċenteżmu (Lm3.60). L-utile dominju perpetwu tal-imsemmi razzett ipprevjena għand ir-rikorrenti Estelle Azzopardi Vella b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tal-14 ta' Novembru 1979 u dan wara li kien iddevolva fuqha u fuq ħutha mill-wirt ta' ommha Rosa Holland. Il-konċessjoni enfitewtika waslet fi tmiemha

[1] Paġna 108 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 146 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 159 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 172 et seq tal-proċess.

fil-15 t'Awwissu 1996 iżda b'effett tal-emendi bl-Att XXIII tal-1979 l-intimati Said baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond. Bis-saħħa tal-istess Att, l-intimati Said intavolaw proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri[5] sabiex bis-saħħa tal-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158, il-fond jgħaddi għandhom versu ċens annwu u perpetwu rivedibbli kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni. Min-naħa tagħha, l-attriċi fil-kawża odjerna, intavolat ukoll proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri[6] sabiex titlob l-iżgumbrament mill-fond mertu tal-kawża.

Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fl-ismijiet **Estelle Azzopardi Vella vs. Michelina Said et** (Rik Ġur 160/1997) tat sentenza fil-11 t'Ottubru 2019. Xahar wara ġiet intavolata l-kawża odjerna.

Rilevanti għalhekk li jiġi spjegat taħt din is-sezzjoni l-*iter* ta' dik il-proċedura.

Fl-14 t'Awwissu 1997, Estelle Azzopardi Vella talbet lill-Qorti kompetenti ta' Għawdex sabiex,

1. Tiddikjara li l-konċessjoni enfitewtika kostitwita permezz tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja in atti Nutar Aloisio Calleja Pace skadiet fil-15 t'Awwissu 1996 u li l-fond flimkien mal-benefikati rriverta favur il-padrun dirett u ċioe Estelle Azzopardi Vella;
2. Tiddikjara l-imsemmija porzjoni art libera u favur ta' Estelle Azzopardi Vella;
3. Tikkundanna lil Michelina u Maria aħwa Said sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgumbraw mill-imsemmi fond.

[5] **Michelina Said et vs. Estelle Azzopardi Vella** (Rik Ġur 159/1997) deċiża fit-28 t'April 2021 (talbiet miċħuda) u mhux appellata.
[6] **Estelle Azzopardi Vella vs. Michelina Said et** (Ċitaz. 160/1997) deċiża fil-11 t'Ottubru 2019 u mhux appellata.

L-aħwa Said oġġezzjonaw għal dawn it-talbiet u in mertu eċċipew li huma "intitolati jzommu dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwa a tenur mal-artikolu 10B tal-Kap 158 [illum rinumerati għal Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158] [...]"[7]. Waqt is-seduta tal-1 t'Ottubru 1998, il-partijiet kienu qablu li l-mertu tal-kawża Ċit 160/1996 huwa konness ma' żewġ kawżi oħra u ċioe fl-ismijiet inversi Ċit 159/1996[8], fuq imsemmija, u l-kawża Ċit 29/1997[9] u kien għalhekk li dawn it-tlett kawżi instemgħu ma' xulxin.

Waqt dik l-istess seduta kien inħatar Perit Legali Dr. Carmelo Galea bl-assistenza jekk ikun hemm il-ħtieġa tal-Perit Edward Xerri. Ir-relazzjoni tal-Perit Edward Xerri ġiet ippreżentata fil-15 ta' Ġunju 2001. Wara dan ir-rapport, il-Qorti tat numru ta' differimenti għall-preżentata tar-rapport tal-Perit Legali, però għal perjodu twil, proprju mill-10 ta' Ġunju 2003 sat-2 ta' Frar 2007, dawn il-proċeduri ma sar xejn fihom u dan għaliex il-partijiet jew min minnhom (il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) ma kinitx ippreċiżat fil-verbali tagħha) talbu li qabel dawn il-proċeduri jipprosegwu kellhom l-ewwel u qabel kollox jistennew l-eżitu ta' proċeduri li kienu pendenti quddiem il-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet Mario Galea Testaferrata vs. Prim Ministru et. Fis-16 t'Ottubru 2006 ingħatat is-sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali u fit-2 ta' Frar 2007, Estelle Azzopardi talbet differiment sabiex tirregola l-pożizzjoni tagħha.

Fid-9 ta' Frar 2007, is-Sinjura Azzopardi Vella ippreżentat nota fejn issenjalat illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġie dikjarat li l-Artikoli 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158 jilledu d-dritt sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Jidher li wara din in-nota baqgħu jinġabru l-provi quddiem il-Perit Legali.

---

[7] Paġna 15 tal-proċess allegat.
[8] **Michelina Said et vs Estelle Azzopardi** (Ċitaż, 159/1996) deċiża fit-28 ta' April 2021 u appellata.
[9] Emanuel Portelli pro et noe vs. Estelle Azzopardi.

Fit-3 ta' Ġunju 2009, wara li l-partijiet għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom rigwardanti l-applikabbilita tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjoni fuq imsemmija għal każ tagħhom, il-kawża ġiet differita għas-sentenza *in parte* għas-27 ta' Jannar 2010 u dan wara li l-partijiet jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tagħhom.

B'sentenza tas-**27 ta' Jannar 2010**, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri iddeċidiet hekk:

> "Għal dawn il-motivi tiddeċidi dwar din il-kwistjoni billi tiddikjara illi s-sentenza tal-Prim'Awla tat-3 ta' Ottubru 2000 fil-kawża "Mario Galea Testaferrata vs Il-Prim Ministru et." (citaz. nru. 348/91 RCP) li ddikjarat nulli u bla effett l-artikolu 12(4) u (5) tal-kap. 158, għandha tapplika mhux *inter partes* biss imma *erga omnes* u għalhekk għall-każ in eżami wkoll, dejjem safejn għad jirriżulta li, fil-każ preżenti, l-konvenuti qegħdin jibbażaw id-difiża tagħhom unikament fuq dawn l-artikoli tal-liġi, ħaġa li għal issa din il-Qorti għadha ma ġietx mitluba tiddeċidi."

Wara li inġabru l-kumplament tal-provi, il-Qorti għaddiet sabiex fis-**17 ta' Novembru 2010** iddeċidiet bil-mod segwenti:

> "1. tiddikjara li l-konċessjoni enfitewtika kostitwita permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja in atti Nutar Dottor Aloisio Calleja Pace tat-22 ta' Novembru 1897 skadiet fil-15 ta' Awwissu 1996, u li l-fond flimkien mal-benefikati mibnija fuqu rriverta favur il-padrun dirett u ċioe' l-attriċi għar-rigward tal-porzjon li messet lilha fil-kuntratt ta' diviżjoni msemmi fiċ-ċitazzjoni;
> 2. tiddikjara l-imsemmija porzjon art libera a favur ta' l-attriċi, u
> 3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tliet xhur minn din is-sentenza jiżgumbraw mill-imsemmi fond."

Fis-6 ta' Diċembru 2010, l-aħwa Said appellaw kemm mis-sentenza *in parte* li ingħatat fis-27 ta' Jannar 2010 kif ukoll mis-sentenza finali li

ingħatat fis-17 ta' Novembru 2010. Fit-3 ta' Frar 2011 daħlet ir-risposta ta' Estelle Azzopardi għall-imsemmi appell.

Fit-28 ta' Jannar 2014, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) ħarġet avviż bis-smigħ tal-kawża għas-17 ta' Frar 2014. Kemm waqt is-smigħ tas-17 ta' Frar 2014 kif ukoll dak tat-28 t'April 2014, Estelle Azzopardi dehret quddiem il-Qorti mhux assistita. Wara li saret it-trattazzjoni, fil-**31 t'Ottubru 2014**, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) qatgħet l-appell billi

> "i. tilqa' l-appell mis-sentenza preliminari u għalhekk tħassar dik is-sentenza u tgħid illi d-deċiżjoni fil-kawża Mario Galea Testaferrata et v. Il-Prim Ministru et (rik. kost. 348/1991) ma torbotx lill-partijiet fil-kawża tallum;
> ii. tħassar ukoll is-sentenza finali bla ħsara għall-meritu tat-talbiet tal-attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex din tagħmel referenza lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha dwar jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 jiksrux dritt fondamentali tal-attriċi, u tiddeċiedi fuq il-meritu wara li tirċievi t-tweġiba;
> iii. tordna illi l-ispejjeż taż-żewġ sentenzi, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, tħallashom l-attriċi."

Kien għalhekk li l-proċess ġie rinvijat lill-Ewwel Qorti. Wara dan ir-rinviju, proprju fl-4 ta' Frar 2015, il-legali ta' Estelle Azzopardi talab li jinħatar Perit sabiex jagħmel valutazzjoni tal-fond in kwistjoni u l-Qorti għaddiet sabiex innominat lil Perit Gordon Vella. Fid-29 t'Ottubru 2015, il-legali ta' Estelle Azzopardi irrinunzja l-patroċinju. Jidher mill-atti[10] li kienu qamu kwistjonijiet bejn il-partijiet dwar jekk il-proprjetà kollha għandhiex titqies bħala proprjetà waħda u ssir allura valutazzjoni waħda jew jekk għandhiex titqies bħala diviża f'diversi proprjetajiet skont kif tiġi okkupata mill-partijiet. Qamet ukoll il-kwistjoni dwar jekk il-proprjetà għandhiex tiġi vvalutata bħala libera u franka.

[10] Paġna 317 tal-proċess allegat.

Dan id-diżgwid ġie sorvolat b'digriet tal-Qorti tas-7 ta' Marzu 2016. Fuq ordni tal-Qorti l-Perit kellu jippreżenta r-rapport tiegħu sa mhux aktar tard mis-27 ta' Mejju 2016. Il-Perit mexa ma' din l-ordni u ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fis-27 ta' Mejju 2016. Ir-rapport ġie intaxxat iżda Estelle Azzopardi Vella ma qablitx mal-mod kif ġie intaxxat u għalhekk talbet lill-Qorti tordna lid-Deputat Reġistratur jirrevedi it-taxxa. B'digriet tas-7 ta' Diċembru 2016, il-Qorti ordnat ir-reviżjoni tat-taxxa. Wara l-preżentata tar-rapport u wara li l-aħwa Said informaw lill-Qorti li ma kinux għadhom qegħdin jinsistu għall-ħatra ta' periti perizjuri, fit-13 t'Ottubru 2017 il-Qorti għaddiet sabiex tagħmel ir-referenza kostituzzjonali kif kienet ġiet ordnata tagħmel mill-Qorti Superjuri fis-sentenza tal-31 t'Ottubru 2014. Ir-referenza li saret kienet sabiex jiġi dikjarat jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ li kellha quddiemha, l-artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158 jiksrux id-dritt fundamentali ta' Estelle Azzopardi Vella kif protett bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fit-**12 ta' Frar 2018** il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fir-referenza fl-ismijiet **Estelle Azzopardi et vs. Mikelina Said et** (Ref Kost 84/2017) iddeċidiet billi wieġbet għall-kwistjoni riferita lilha billi sabet li

> "fic-cirkostanzi tal-kaz tal-lum, l-art. 12(4), (5) tal-Kap. 158 jikser id-dritt fondamentali tal-atturi, kif protetti bl-artikolu 1 tal-protokol 1 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.
>
> Ghalhekk tordna lir-Registratur sabiex ighaddi lura l-atti tal-kawza hawn imsemmija lill-Qorti Riferenti sabiex dik il-Qorti tkun tista' tiddisponi mill-kaz skond din is-sentenza."

Kemm l-Avukat Ġenerali kif ukoll l-aħwa Said appellaw minn din is-sentenza, iżda b'sentenza tal-**14 ta' Diċembru 2018**, il-Qorti Kostituzzjonali ikkonkludiet li

> "Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-intimat l-Avukat Generali u dak tal-intimati appellanti billi tichadhom u tikkonferma ssentenza appellata fl-intier taghha."

Wara din is-sentenza, fl-1 ta' Frar 2019 l-aħwa Said iddikjaraw li ser jagħmlu rikors sabiex jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri u sabiex jippreżentaw provi dwar l-istess eċċezzjonijiet. Estelle Azzopardi Vella min-naħa tagħha opponiet għat-tali talba u dan għaliex apparti li għaddew aktar minn għoxrin sena mill-bidu tal-proċeduri, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ukoll iddikjarat li hemm leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Nonostante din l-oppożizzjoni l-Qorti ippermetiet il-preżentata tal-imsemmi rikors.

B'rikors tas-7 ta' Frar 2019[11] l-aħwa Said spjegaw hekk:

> "Illi sakemm nghatat din id-decizjoni kostituzzjonali, l-esponenti kienu qed jistriehu fuq dan it-titolu li kienet qed taghtihom il-ligi bis-sahha ta' liema huwa setghu jottjeni l-proprjetà in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi perpetwa.
>
> Illi gialadarba nghatat din id-decizjoni, u ghalhekk ma jistghux iktar jikkonvertu t-titolu taghhom ghal wiehed ta' enfitewsa perpetwa, skont kif taghtihom dritt il-ligi, l-esponenti jkollhom jistriehu fuq it-titlu ta' kera li fi kwalunkwe kaz nghata lilhom fuq dan il-fond.
>
> Illi l-esponenti ma setghux iqajjmu eccezzjoni f'dan is-sens fl-istadji inizjali tal-kawza peress li huma kienu qed jistriehu fuq il-fakolta li kienet taghtihom il-ligi, u ghalhekk ma setghux jipprevedu li dan id-dritt kien se jigi mcahhad lilhom mill-Qrati Maltin."

[11] Paġna 391 tal-proċess allegat

Fit-18 ta' Frar 2019, Estelle Azzopardi Vella, għar-raġunijiet mogħtija minnha fir-risposta, opponiet għaż-żieda tal-eċċezzjoni kif proposta mill-aħwa Said. Kien fil-15 ta' Marzu 2019 fejn il-Qorti ippermetiet lill-aħwa Said iressqu l-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom. Kien ukoll fil-15 ta' Marzu 2019 fejn permezz ta' rikors Estelle Azzopardi Vella għall-ewwel darba uriet it-tħassib tagħha għad-dewmien fil-proċeduri u talbet li l-kawża tinstema b'urġenza.

Fil-25 ta' Marzu 2019, l-aħwa Said ressqu s-segwenti eċċezzjoni ulterjuri:

> "illi fil-mertu d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt in kwantu minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gia sollevati minnhom, huma jidditjenu l-proprjetà mertu ta' din il-kawża b'titolu ta' kera għall-fini ta' residenza."[12]

Wara li ġew ppreżentati xi affidavits min-naħa tal-aħwa Said sabiex jissostanzjaw l-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom u saru l-kontro-eżamijiet relativi, il-legali tal-aħwa Said waqt is-seduta tat-12 t'April 2019 talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri sabiex issir komunika ma' Dr. Carmelo Galea, li kien il-Perit Legali, sabiex jiddikjara u f'każ jippreżenta jekk għandux xi xhieda li kienu ngħabru minnu fl-atti taż-żewġ kawża li kienu qegħdin jinstemgħu kontestwalment mal-kawża Ċit 160/1997. Is-Sinjura Azzopardi Vella oġġezzjonat għat-tali talba u fil-fatt il-Qorti laqgħet din l-oġġezzjoni u d-differit il-kawża għas-sentenza. L-aħwa Said ma qablux ma' dan id-digriet u fis-16 t'April 2019 ippreżentaw rikors jitolbu permess lill-Qorti sabiex jappellaw mid-digriet. Fl-10 ta' Mejju 2019, wara li kienet rat ukoll ir-risposta ta' Estelle Azzopardi Vella, ċaħdet it-talba għall-permess u għal darb'oħra d-differit il-kawża għas-sentenza bil-fakultà tan-noti.

[12] Paġna 404 tal-proċess.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-aħwa Said quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri ġie sottomess li bis-saħħa tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li kien daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018, l-inkwilini ma jistgħux jiġu żgumbrati mill-fond qabel issir il-proċedura appożita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Spjegaw ukoll li dan l-artikolu japplika għalihom u dan għaliex b'sentenza tal-14 ta' Diċembru 2018, il-Qorti Kostituzzjonali kienet ikkonfermat li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa anti-kostituzzjonali u għalhekk huma ma baqgħux iżommu dan il-fond b'titolu ta enfitewsi perpetwa a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158.

B'sentenza tal-11 t'Ottubru 2019, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Jibqa' għalhekk sabiex jiġi nvestigat jekk l-attriċi bħala s-sid tal-fond in kwistjoni hijiex tenuta tirrikonoxxi lill-konvenuti f'din il-kirja anke wara li ġiet itterminata l-konċessjoni enfitewtika mogħtija lin-nannu tal-konvenuti, a tenur tal-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili, kemm–il darba jkunu ġew sodisfatti r-rekwiżiti tal-kundizzjonijiet ġusti u ż-żmien imsemmija fl-istess artikolu, kif qed isostnu l-atturi, inkella jekk għandux japplika minflok l-artikolu 12B tal-Kap. 158, introdott bl-Att XXVII tal-2018 u li ġie fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018, kif jinsistu l-konvenuti.
>
> "Is-subinċiż (1) ta' dan l-artikolu ġdid li ġie introdott wara sensiela ta' sentenzi kostituzzjonali li dikkjaraw is-subinċiżi (4) u (5) tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 bħala nulli u bla effett, jistipula li:
>
> "**Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5,12** (kif kien ikun il-każ li kieku is-subinċi (5) ta' dan l-artikolu ma ġiex dikjarat null bis-sentenza tat-12 ta' Frar 2018) **jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin ghandhom, kemm-il**

darba jkunu inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018, minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi ligi ohra."

"Imbagħad is-subinċiż (11) tal-istess artikolu ġdid jagħmilha ċara illi:

"**Id-disposizzjonijet ta' dan l-artikolu ghandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minhabba decizjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018.** (Proprju kif għandha fil-każ in eżami in segwitu għas-sentenza tat-12 ta' Frar 2018 kif konfermata fl-14 ta' Diċembru 2018). **F'dawn il-kazijiet is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu**."

"F'tali ċirkostanzi din il-Qorti ma jibqagħlha ebda għażla ħlief li tapplika dan l-artikolu, u tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fil-kawża: "Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado et." tal-25 ta' Frar ta' din is-sena:

"*Madankollu hu minnu li bl-Att XXVII.2018 gie ntrodott l-artikolu 12B fil-Kap. 158, li tikkoncerna l-okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbazi tal-artikoli 5, 12 jew 12A. Emenda li ddahhlet fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghatat effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018. Ligi li ghaldaqstant dahlet fis-sehh qabel is-sentenza tal-Bord, u li taf iggib fix-xejn sentenzi tal-Prim'Awla (sede kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali. Qieghed jingħad hekk ghaliex*

b'dik id-disposizzjoni jekk il-kirja 'skadiet' (bl-Ingliz 'has lapsed') b'effett tas-sentenza ta' xi wahda mill-imsemmija qrati, is-sid ma jistax jipprocedi ghall-izgumbrament tal-okkupant minghajr qabel ma jsegwi l-procedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni .... Din hi disposizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-Bord m'ghandux diskrezzjoni fl-applikazzjoni taghha."

"Din il-Qorti tagħmel ukoll tagħha dak li qalet il-Qorti tal-Appell fl-istess sentenza fis-sens illi:

"Wiehed jista' jkollu rizervi *ghall-artikolu 12B minhabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim' Awla fil-vesti taghha kostituzzjonali jew sahansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Ligi li l-qorti tasal biex tghid li gabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jiehu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex bizzejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta. Ligi li ser isservi biex tohloq iktar frustrazzjoni lil sidien bhall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta u ghalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun 'bla effett ', qed isib ma' wiccu hurdle iehor li tpoggielu mil-legislatur u li jipprivah milli jiehu lura l-pussess ta' hwejgu minghand l-inkwilin.*"

Hekk magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, iddeċiet hekk:

"Għaldaqstant, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u tiddikjara li dawn għandhom titolu ta' kera fuq il-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li l-konċessjoni enfitewtika kostitwita permezz tal-kuntratt

ta' enfitewsi temporanja in atti nutar Dotttor Aloisio Calleja Pace tat-22 ta' Novembru 1897 skadiet fil-ħmistax (15) ta' Awwissu 1996 u li l-fond flimkien mal-benefikati rriverta favur il-padrun dirett u ċioe' l-attriċi għar-rigward tal-porzjon li messet lilha fil-kuntratt ta' diviżjoni msemmi fiċ-ċitazzjoni. Tiċħad pero' t-tieni u tielet talba in vista' tat-titolu ta' kera fuq dan il-fond stabilit a favur tal-konvenuti."

Minn din l-aħħar sentenza ma sar l-ebda appell u għalhekk hija issa meqjusa *res judicata*.

Wara din is-sentenza, ir-rikorrenti għaddiet sabiex intavolat il-kawża odjerna.

Permezz tal-kawża odjerna r-rikorrenti tikkontendi li minħabba l-Artikoli 12, 12A u partikularment l-Artikolu 12B hija ġiet affaċċjata b'inkwilinat mhux miftiehem bi ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tippremetti wkoll li hija ma rċevietx kera ġusta u xierqa skont is-suq. In oltre r-rikorrenti tinsisti li d-dewmien esaġerat quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri wassal sabiex ġie leż id-dritt tagħha sanċit taħt l-Artikolu 6 meta ġiet affaċjat bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018.

Ikkunsidrat;

L-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Said: din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha għax bl-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti għandha rimedji ordinarji xierqa

Bl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati Said qegħdin jistiednu lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Said issostnu

li r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedju ordinarju qabel resqet il-kawża odjerna.

Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju effettiv. Fost dawn insibu s-sentenza fl-ismijiet **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 fejn tiġbor b'mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali:

> "Illi l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u obbjettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili tezercita s-setgha taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha [Ara Kost. **31.5.1999** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar*** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm

rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma eccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha;

"Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward triq titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha: jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad dan l-ahhar f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfitxxu rimedji ohrajn imcahhda, mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta [Kost. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***John Sammut v. Awtorita ta' l-Ippjanar et***][13];

"Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat [Ara Kost **5.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** (Kollez. Vol: LXXV.i.106).]. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit

[13] Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et** (Rik Kost 36/2002) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003; **Michael Borg vs. Onorevoli Prim'Ministru et** (Rik Kost 22/2016 LSO) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Novembru 2016; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et** (Rik Kost 36/2011) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016.

b'mod prattiku, effettiv u effikaċi [P.A. Kost. **9.3.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubblikata).];

"Illi f'ghadd ta' sentenzi moghtijin f'dawn l-ahhar snin mill-Qorti Kostituzzjonali, gew stabbiliti principji li ghandhom jigu segwiti minn Qorti biex tqis jew huwiex minnu li r-rikorrent kellu ghad-disposizzjoni tieghu rimedju alternattiv effettiv. Fost dawn il-principji wiehed isib li (a) meta jidher car li jezistu mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu, ir-rikorrent ghandu jirrikorri ghal tali mezzi qabel ma jirrikorri ghar-rimedju kostituzzjonali, u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju kostituzzjonali; (b) li d-diskrezzjoni li tuza l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma' kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita`, ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; (c) m'hemm l-ebda kriterju stabilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; (d) in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m'huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma' l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; (e) in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m'ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma' l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent [P.A. (Kost.) VDG **9.2.2000** fil-kawza fl-ismijiet ***Victor Bonavia v. L-Awtorita` tal-Ippjanar et.***]; (f) l-ezercizzju minn Qorti (tal-ewwel grad) tad-diskrezzjoni taghha bla tistharreg il-materja necessarja li fuqha tali diskrezzjoni ghandha titwettaq, jaghti lil Qorti tat-tieni grad is-setgha li twarrab dik id-diskrezzjoni [Ara Kost. **7.3.1994** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Bannister et*** (kollez. Vol: LXXVIII.I.48) u Kost. **12.12.2002**

fil-kawza fl-ismijiet ***Visual & Sound Communications Ltd. v. Il-Kummissarju tal-Pulizija et***]; u (g) meta r-rimedju jaqa' fil-kompetenza ta' organu iehor jew meta s-smigh tal-ilment tar-rikorrent se jwassal biex l-indagni gudizzjarja u lprocess l-iehor tas-smigh tar-rimedju ordinarju jkunu duplikazzjoni ta' xulxin, il-Qorti kostituzzjonali ghandha ttendi lejn ir-rifjut li tuza s-setghat taghha kostituzzjonali, sakemm l-indagni gudizzjarja tal-kaz ma tkunx, min-natura taghha, ixxaqleb izjed lejn kwistjoni kostituzzjonali [P.A. Kost. **29.10.1993** fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Gaffarena v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubbikata)];

"Illi d-diskrezzzjoni li l-Qorti taghzel li tiehu jekk twettaqx jew le s-setghat taghha kostituzzjonali biex tisma' kawza ghandha tigi ezercitata bi prudenza, b'mod li fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, l-Qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setghat [Kost. **14.5.2004** fil-kawza fl-ismijiet ***David Axiaq v. Awtorita` Dwar it-Trasport Pubbliku***]. Irid dejjem jitqies li din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja u tohloq bilanc biex, mill-banda l-wahda, twaqqaf lil min jipprova jabbuza mill-process kostituzzjonali, u mill-banda l-ohra zzomm milli jigi mahluq xkiel bla bzonn lil min genwinament ifittex rimedju kostituzzjonali [Kost. **31.10.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Mediterranean Film Studios Limited v. Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et***]."[14]

Il-parti li qed tallega li ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji li jistgħu jkunu disponibbli, għandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti li r-rimedju ordinarju kien wieħed effettiv.

[14] Ara wkoll **Dr Mario Vella noe vs. Joseph Bannister nomine** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Marzu 1994.

Ir-rimedju ordinarju li għalih qegħdin jagħmlu referenza l-intimati Said huwa r-rimedju li jagħti l-Artikolu 12B li daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018.

L-Att XXVII tal-2018 għamel numru ta' emendi kemm fil-Kapitolu 158 kif ukoll fil-Kapitolu 16, iżda l-emenda prinċipali kienet l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158. L-introduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-liġi jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le. Talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors.

L-intimati Said issostnu li l-Artikolu 12B jipprovdi rimedju ordinarju effettiv li l-leġislatur introduċa u li r-rikorrenti għandha tagħmel użu minnu.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti tqis li dak li jaħsbu għalih l-emendi ġodda jaqgħu barra mill-parametri tal-proċeduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi għal fatti specie ta' dan il-każ għad iridu jiġu eżaminati mill-Bord li Jirregola l-Kera jekk ir-rikorrenti eventwalment tagħmel użu minn dik il-proċedura sabiex tiġi indirizzata l-kwistjoni jekk il-kriterji ġodda introdotti mill-leġislatur iservux bħala rimedju ordinarju li huwa effettiv u adegwat. Għalhekk ir-rimedju huwa wieħed għall-futur.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Victoria Amato Gauci vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 85/2013) deciza fit-28 ta' Frar 2020 irrimarkat li:

> "Naturalment, l-emendi ma setgħux ma jitqisux mill-qorti [...] ladarba issa huma parti mil-liġi, u jista' jkun ukoll illi jkollhom relevanza għar- rimedju li jista' jingħata, iżda ma jinnewtralizzawx *ex post* il-fatt li ġà seta' jkun inkiser il-jedd tal-atturi fil-waqt meta nfetħet il-kawża."

Il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tosserva li

> "[...] hemm fatturi – *viz.* jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq – li għadhom ma humiex determinati u għalhekk f'dan l-istadju għad ma jistax jingħad jekk ir-rimedju taħt l-art. 12B tal-Kap. 158 huwiex jew le tajjeb u biżżejjed."[15]

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet riċenti, din il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm l-Artikolu 12B jipprovdi forma ta' rimedju, għad irid jiġi determinat jekk huwiex rimedju sodisfaċenti.

In oltre jiġi rilevat ukoll li l-Artikolu 12B kien intiż sabiex jagħmel tajjeb għall-futur mhux għal vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat. Din il-Qorti tqis li l-għanijiet ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali huma diversi minn dawk li jistgħu eventwalment jitressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalkemm ir-rikorrenti fl-azzjoni tagħha qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimati Said mill-fond mertu tal-kawża – liema punt sejjer jiġi kunsidrat aktar 'l quddiem – l-istess rikorrenti qiegħda titlob ukoll dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, liema dikjarazzjoni ma tistax tingħata għajr minn qorti b'kompetenza kostituzzjonali. Għaldaqstant din il-Qorti qed tiċħad l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimati Said.

[15] Ara wkoll **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 113/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020.

Ikkunsidrat;

Impossibilità li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tagħha l-applikazzjoni tal-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Said u jirrenduha impossibbli bħala s-sid li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

L-**Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> "Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta'enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar."

It-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 12A imbagħad jipprovdi li

> "(2) Fit-tmiem tal-enfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew sub-enfitewta li jkun jissodisfa r-rekwiżiti tas-subartikolu (1)(b)(i) jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti

> bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet applikabbli skont l-artikolu 12(2)(i), (ia) u (ii) li għandhom japplikaw *mutatis mutandis*."

Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 l-Artikolu 12B (1) kien jipprovdi li

> "(1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."

Mill-qari ta' dawn id-dispożizzjonijiet huwa ċar li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dawn l-artikoli appena ċitati għandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien. Il-liġi tgħid li meta l-fond ikun qiegħed jinkera dik il-kirja għandha titkompla taħt l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 u bl-emendi XVIII tal-2007 b'mod partikolari l-Artikolu 12A (2), l-inkwilini akkwistaw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellha ebda alternattiva ħlief li tirrikonoxxi lill-intimati Said bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u taċċetta l-ammont ta' kera miżjuda skont id-dettami tal-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 u sussegwentement kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.

Jeħtieġ li tiġi deliberata l-pretensjoni tar-rikorrenti li hija qiegħda fl-impossibilità li tirriprendi l-fond mertu tal-kawża.

Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti hija rinfaċċjata b'diffikultà notevoli sabiex tirriprendi l-fond proprjetà tagħha, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti hija fl-impossibilità li tirriprendi ħwejjiġha Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[16] fejn ingħad:

> "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-kawża fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deċiża fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kunsidrat is-segwenti:

[16] Mhux appellata.

> "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."

Fir-rigward tal-impossibilità li s-sid jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tiegħu bid-dħul tal-Artikolu 12B, din il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 113/2018) fejn irriteniet li

> "11. Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom."

F'sentenza ferm riċenti mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Joseph Tabone et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 202/2019) irriteniet li

> "wara li għamlet konsiderazzjonijiet dwar ir-rimedji stabbiliti fl-artikolu imsemmi, u wara li rreferiet għal sentenza ta' din il-Qorti dwar l-istess artikolu, l-Ewwel Qorti ikkonsidrat illi "huwa biss bl-

> applikazzjoni tal-Art 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta li l-inkwilini Cordina nghataw dritt ta` rilokazzjoni li jaghmilha difficli u x`aktarx incerta ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom." Għalhekk, għal dak li jirrigwarda l-validita` tal-Artikolu 12B fil-kuntest tal-ilment tal-atturi dwar id-dritt ta' rilokazzjoni jirrizulta illi l-Ewwel Qorti għamlet konsiderazzjonijiet espressi u ma qablitx mal-atturi illi l-Artikolu 12B jagħmilha diffiċli jew impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom."

Għalkemm b'mod ġenerali din il-Qorti taqbel mal-insenjament mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021 hawn ċitat din il-Qorti tqis ukoll li kull każ għandu jiġi mistħarreġ skond il-fatti specie partikolari tiegħu fejn għandhom jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha.

Fil-każ odjern, fis-sena 1997 ir-rikorrenti ittentat tieħu lura l-proprjetà tagħha billi intavolat proċeduri appożiti quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri imsemmija aktar 'l fuq. Ġara iżda li dan it-tentattiv sfaxxa fix-xejn għaliex nonostante li l-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali kienu ddikjaraw li l-Artikolu 12 (4) u (5) kienu jilledu d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, skond is-sentenza tal-Qorti ta' Għawdex hija ġiet rinfaċċata bl-Artikolu 12B (11) fejn ir-rikorrenti xorta kellha / għandha tirriverti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex isir eżami tal-mezzi kif jitlob l-Artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158.

Għaldaqstant fir-rigward tal-ewwel talba, għalkemm l-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 kif ukoll il-proċedura meħtieġa taħt l-Artikolu 12B tal-istess kapitolu ma jagħmlux ir-ripreża tal-fond impossibbli, din il-Qorti tiddikjara illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-intimati Said jagħmluha diffiċli u haġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fuq imsemmija.

Ikkunsidrat;

L-Artikoli 12 u 12A jilledu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess, jeħtieġ issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tiġi 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 t-talbiet tar-rikorrenti billi jsostni li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikoli 12 u 12 A tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku għal dak odjern digà ġie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **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-kawża fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik 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 eżami, il-Qorti tqis illi l-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju, 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali 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-ħsieb ġie riaffermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 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."

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[17] iżda si tratta ta' limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi appena ċitati. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 u 12A għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[18]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 u XVIII tal-2007 ir-rikorrenti ġiet assoġġettata għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perjodu ta' żmien, liema tul ta' żmien huwa inċert. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Qorti Kostituzzjonali kienet diġà ddikjarat fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Diċembru 2018 li d-dritt protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (u taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni) ġie leż bl-Artikoli 12 (4) u (5). Dik kienet sentenza finali u għalhekk l-applikabilita tagħha tibqa viġenti anke wara s-sentenza li tat il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri. Issib għalhekk illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-intimati Said b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.

---

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

[18] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

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

L-Artikoli 12 u 12A jilledu l-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 ssostni wkoll li l-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 iċaħħduha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment tagħha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ikompli jgħid li tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikoli 12 u 12A irregolarizza sitwazzjoni ta'

natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jispjega li l-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem** għal 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).*"[19]

[19] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

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

> "*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 għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta'

akkomodazzjoni soċjali[20], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sidien qegħdin jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħhom minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jkunx leżiv ta' dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni 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*

[20] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

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).***"[21]

Hu obbligu tal-Istat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk l-Istat jimponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata, sabiex jevita li jikkommetti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġlu jassigura mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u dak li effettivament jitħallas lir-rikorrenti huwa lampanti. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv.

---

[21] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Din il-Qorti tikkonkludi li l-mekkaniżmu li ħoloq il-leġislaur bl-Artikoli 12 u 12A iwassal għall-kumpens li hu ferm ’il bogħod mill-kumpens li kienet intitolata għalih ir-rikorrenti kieku tħalliet tpoġġi l-fond tagħha għall-kera bil-prezz tas-suq. Konsegwentement il-mekkaniżmu li tipprovdi l-liġi in diżamina ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta’ proprjetà tar-rikorrenti. Hekk kif l-Istat għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà privata irid jara li ċ-ċittadin privat qua sid ma jiġix ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. L-aspett soċjali ta’ liġi huwa rilevanti u importanti iżda fejn se jiġu aġevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f’sitwazzjoni partikolari, l-Istat irid jassigura li ma tbagħtix sezzjoni oħra tal-popolazzjoni. Hawn tqum il-ħtieġa ta’ bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f’ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kienet qiegħda tirċievi sabiex l-intimati Said jibqgħu joqogħdu fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq.

Ta’ min jinnota li f’sentenza ferm riċenti mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17) mogħtija fil-21 ta’ Jannar 2021, il-Gvern Malti ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: “*20. The Government admitted that there had been a violation*” u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi r-rikorrenti bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 u 12A sofriet leżjoni fid-dritt tagħha ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Artikolu 12B jilledi d-dritt protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

In oltre r-rikorrenti tillamenta wkoll li l-Artikolu 12B jilledilha l-jedd tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif maħsub taħt il-Kostituzzjoni kif ukoll taħt il-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti tibbaża l-vjolazzjoni minnha allegata fuq l-argument li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12B mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri), l-intimati Said ingħataw dritt ta' lokazzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, ir-rikorrenti m'hijiex korretta meta tgħid li l-intimati Said ingħataw dritt ta' lokazzjoni bl-Artikolu 12B.

Il-konsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri f'dan ir-rigward huma s-segwenti:

> "Jibqa' għalhekk sabiex jiġi nvestigat jekk l-attriċi bħala s-sid tal-fond in kwistjoni hijiex tenuta tirrikonoxxi lill-konvenuti f'din il-kirja anke wara li ġiet itterminata l-konċessjoni enfitewtika mogħtija lin-nannu tal-konvenuti, a tenur tal-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili, kemm–il darba jkunu ġew sodisfatti r-rekwiżiti tal-kundizzjonijiet ġusti u ż-żmien imsemmija fl-istess artikolu, kif qed isostnu l-atturi, inkella jekk għandux japplika minflok l-artikolu 12B tal-Kap. 158, introdott bl-Att XXVII tal-2018 u li ġie fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018, kif jinsistu l-konvenuti."

Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Supterjuri imbagħad tiddikjara fil-konklużżjoni tas-sentenza tagħha illi "Tiċħad pero' t-tieni u

tielet talba in vista' tat-titolu ta' kera fuq dan il-fond stabilit favur tal-konvenuti". Dik il-Qorti mkien ma' ddikjarat illi d-dritt ta' lokazzjoni ġie mogħti lil Said b'effett tal-Artikolu 12B. Li qalet dik il-Qorti kien illi mill-provi mressqa kien jirriżulta li l-kera kienet ilha titħallas sa mis-snin erbgħin u kkonkludiet illi "F'dawn iċ-ċirkostanzi m'għandux jibqa' dubju li din il-kirja kienet tassew teżisti."

Tajjeb jiġi sottolineat illi bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali dwar ir-referenza kostituzzjonali tal-Qorti ta' Għawdex il-kwistjoni tal-kera bl-ebda mod ma ġiet trattata u wisq anqas deċiża. Il-kawża intavolata quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fis-sena 1997 (160/1997PC) kienet imsejsa fuq il-premessa illi la darba skada iċ-ċens temporanju allura l-immobbli kellu jirritorna lura f'idejn l-attriċi liberu u frank.

Wara li r-referenza kostituzzjonali ġiet deċiża il-konvenuti intavolaw eċċezzjoni ulterjuri li kellhom titolu ta' kera. Mis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) tal-11 ta' Ottubri 2019 ma ġiex intavolat appell.

Il-Qorti ta' Għawdex, b'applikazzjoni tad-deċizzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali, mogħtija in segwitu għar-referenza kostituzzjonali, li l-Artikoli 12 (4) u (5) kisru d-drittijiet tar-rikorrenti, waqt li kienet qiegħda tikkwota l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 (qabel ġie abolit bl-Att XXIV tas-sena kurrenti), hija għamlet is-segwenti osservazzjoni : "...(Proprju kif għandha fil-każ in eżami in segwitu għas-sentenza tat-12 ta' Frar 2018 kif konfermata fl-14 ta' Diċembru 2018). F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu"

Pero' huwa evidenti wkoll minn qari ta' dik is-sentenza illi l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) ċaħdet it-talba tal-atturi għall-iżgombru tal-konvenuti mhux biss għaliex ġie promulgat Artikolu 12B iżda għaliex

mill-provi mressqa kien irriżultalha illi għal għexieren ta' snin kien hemm viġenti kuntratt ta' lokazzjoni.

Għandu jiġi ppreċiżat li bl-emendi li daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 bis-saħħa tal-**Att XXIV tal-2021,** is-subartikolu (11) tal-Artikolu 12B ġie mħassar.

Qabel saru dawn l-emendi, l-Artikolu 12B (11) kien jaqra hekk:

> "(11) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

L-applikazzjoni ta' dan is-sub-artikolu diġà ġie kkunsidrat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 53/2019) deċiża fis-6 t'Ottubru 2020. F'dik il-kawża, ir-rikorrent Galea kien kiseb sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 skont liema l-inkwilini ma setgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158. L-effetti ta' dik is-sentenza imbagħad kienu ġew newtralizzati b'applikazzjoni tal-Artikolu 12B (11) skont liema l-Bord li Jirregola l-Kera kellu effettivament jinjora d-dikjarazzjoni magħmula f'dik is-sentenza.

Għalhekk il-Qorti Kostituzzjonali kienet sabet illi permezz tas-sentenza oriġinali Robert Galea kien kiseb dritt akkwiżit li kien ġie mċaħħad minnu permezz tal-Artikolu 12B (11) u dan mingħajr kumpens xieraq u għalhekk instabet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu. Fil-fatt, fid-

deċiżjoni tagħha l-Qorti kienet espressament illimitat id-dikjarazzjoni ta' leżjoni għas-sub-artikolu (11) tal-Artikolu 12B. Dawn kienu l-konsiderazzjonijiet li saru mill-Qorti Kostituzzjonali:

> "11. L-attur igħid illi l-emendi mdaħħla bl-Att XXVII tal-2018 ifittxu li jerġgħu jagħtu ħajja lil kirja li fil-fehma tiegħu ġiet dikjarata "nulla u bla effett" bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet Robert Galea *v.* Avukat Ġenerali *et* (rik. kost. 50/2015). Dan ma huwiex minnu. Il-qorti f'dik il-kawża ma għamlet ebda dikjarazzjoni dwar il-validità tal-kirja: li qalet hu li l-kerrej ma setax jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 biex fuqhom isejjes it-titolu tiegħu; jekk kellux titolu li jiswa u setax jinqeda b'disposizzjonijiet oħra tal-liġi biex fuqhom isejjes dak it-titolu baqgħet kwistjoni miftuħa billi ma kinitx fil-kompetenza tal-qorti biex tiddeċiedi dwarha u hekk tħalla bla mittiefes il-jedd tal-kerrej ta' aċċess għal qorti biex dik il-kwistjoni tinġieb għad-deċiżjoni quddiem it-tribunal kompetenti.
>
> [...]
>
> 13. Il-kwistjoni mela ma hijiex biss jew primarjament jekk id-disposizzjonijiet imdaħħla bl-Att XXVII tal-2018 jagħtux kumpens xieraq għat-teħid tad-dritt għall-pussess battâl tal-fond iżda jekk jagħtux kumpens xieraq għat-teħid jew tħassir *de facto* tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017.
>
> 14. It-tweġiba hija ċara: ukoll jekk l-Att XXVII tal-2018 iħares il-kriterji ta' legalità u ta' interess pubbliku, ċertament ma jħarisx il-kriterju ta' kumpens xieraq għax ma jagħti kumpens ta' xejn għat teħid – bis-saħħa tal-art. 12B(11) introdott fil-Kap. 158 – tad-dritt kanonizzat bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017; il-kumpens li jagħti huwa biss għat-teħid tad-dritt għall-pussess battâl tal-fond, li huwa dritt ieħor. Sewwa għalhekk igħid l-attur, għalkemm għal raġunijiet forsi mhux tant koerenti, illi l-liġi kif emendata "tikser id-drittijiet kostituzzjonali akkwiżiti mill-istess rikorrent Galea bis-sentenza tas-

7 ta' Frar 2017, deċiża in konfront tal-Avukat Ġenerali u l-konjuġi Ganado" u illi "l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta … jġib fix-xejn sentenza ta' indoli kostituzzjonali" mingħajr ma jingħata kumpens xieraq talli dritt patrimonjali kanonizzat b'sentenza jinġieb fix-xejn.

15. It-teħid ta' dritt patrimonjali, ukoll jekk b'mezzi legali u fl-interess pubbliku, mingħajr kumpens ta' xejn huwa bi ksur tal-jedd imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll. L-appell għalhekk għandu jintlaqa' [...]

16. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi tħassar is-sentenza appellata u tipprovdi, minflok, billi tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet tal-attur speċifikament fis-sens li tgħid illi l-art. 12B(11) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 jikser id-drittijiet tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u tilqa' l-ħames talba billi tgħid illi l-konvenuta Ganado ma tistax tinqeda bid-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 fil-proċeduri pendenti bejn-ha u l-attur quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għalkemm l-art. 12B(11) igħid illi dawk id-disposizzjonijiet huma applikabbli."

Din il-Qorti tapplika l-insenjament appena ċitat u tqis illi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif viġenti meta ġiet intavolata l-kawża odjerna kiser id-dritt tar-rikorrenti kif imħarsa bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni.

Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tħoss il-ħtieġa li tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha wkoll dwar dak li ingħad mir-rikorrenti fir-rigward li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B li wassal sabiex allegatament illeda d-dritt tagħha taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Ir-rikorrenti tikkontendi fil-premessi li d-dewmien wassal għall-leżjoni għaliex li kieku ingħatat deċiżjoni qabel ġie promulgat l-Att XXVII tal-2018 l-Artikolu 12B (11), kien ikun ineżistenti. Fit-talbiet tagħha pero' l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni** qiegħed jiġi mwaħħad mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr ma tagħti aktar spjegazzjoni għalfejn din il-Qorti għandha ssib ksur tal-Artikolu 6.

Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

> **6**. (1) Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta'xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. [...]

Sabiex tiddetermina jekk kienx hemm dewmien biex jiġu konklużi l-proċeduri ċivili, din il-Qorti sejra tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

L-awturi **Harris, O'Boyle and Warbrick** fil-ktieb ***Law of the European Convention on Human Rights*** (r-raba' edizzjoni (2018)) jispjegaw li:

> *"The purpose of the 'reasonable time' guarantee, which applies to both criminal and non-criminal cases, is to protect 'all parties to court proceedings…against excessive procedural delays' [Stogmuller v Austria A 9 (1969) p 40, 191. On the guarantee, see Henzelin and Rordorf, 5 NJ ECL 78 (2014)] and 'underlines the importance of rendering justice without delays which might jeopardize its effectiveness and credibility' [H v France A 162-A)1989); 12 EHRR 74 para 58]."*[22]

Ikompli jingħad li

[22] Paġna 440 tal-ktieb.

"The reasonableness of the length of proceedings in both criminal and non-criminal cases depends on the particular circumstances of the case [Konig v Germany A 27 (1978); 2 EHRR 170 PC and Pedersen and Baadsgaard v Denmark 2004-XI; 42 EHRR 486 GC]. There is no absolute time limit. Factors that are always considered are the complexity of the case, the conduct of the applicant, and the conduct of the competent administrative and judicial authorities [Konig v Germany; ibid]. The Court also takes into account what is 'at stake' for the applicant [Frydlender v France 2000-VII; 31 EHRR 1152 GC, what is 'at stake' is sometimes treated as a separate fourth factor: see, eg. Surmeli v Germany 2006-VII; 44 EHRR 438 GC]."[23]

Dan it-tagħlim ġie adottat mill-Qrati Maltin fosthom fis-sentenza **David Marinelli vs. Avukat Generali** (3 ta' Lulju 2008), fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) irriteniet illi: "B'mod generali, biex jigi determinat jekk is-smiegh f'xi proceduri quddiem il-Qorti sarx fi zmien ragjonevoli kif miktub mill-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni u mill-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropeja, wiehed irid iqis ic-cirkostanzi kollha partikolari f'dawk il-proceduri, u b'mod partikolari: 1. in-natura u/jew komplessità tal-kaz in kwistjoni, 2. il-kondotta tal-partijiet fil-kawza, u 3. il-mod kif dawk il-proceduri gew trattati u kondotti mill-awtorità gudizzjarja stess".

Huwa imperattiv li jingħad f'dan l-istadju li t-test ta' dewmien raġonevoli ma jidentifikax żmien speċifiku li fihom il-proċeduri ċivili għandhom jiġu konklużi, wisq anqas m'hemm ċirkostanza waħda partikolari li tiddetermina x'inhu raġonevoli. Iċ-ċirkostanzi kollha għandhom jittieħdu flimkien sabiex jiġi determinat jekk id-dewmien fil-proċeduri kinux raġonevoli o meno. Fil-kawża **Anton Camilleri vs. Avukat Ġenerali** (Rik. Kost. nru. 71/2010) il-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Frar 2016 ikkunsidrat illi

[23] Paġni 440 - 441 tal-ktieb.

> "Dwar it-tifsira tal-kuncett ta' 'zmien ragjonevoli', l-Qrati taghna wkoll esprimew ruhhom u sostnew illi t-terminu fih innifsu ghandu element qawwi ta' diskrezzjonalita` li jhalli f'idejn il-gudikant jiddetermina jekk fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, iz-zmien perkors sakemm il-persuna allegata tkun giet gudikata, kienx ta' tul tali li jeccedi dak li hu jew ghandu jkun normalment accettabbli f'socjeta` demokratika. Dan ifisser illi kull kaz ghandu jigi ezaminat fid-dawl tac-cirkostanzi specjali tieghu."

Mill-qari tal-proċess allegat ma' dawn l-atti l-Qorti ssib li ma kienx hemm dewmien inutli min-naħa tal-Maġistrat li presjeda dawk il-proċeduri. Għalkemm kien hemm ċirkostanzi fejn uħud mid-digrieti setgħu ingħataw fil-mori tad-differimenti dan ma kkawżax dewmien li jista' jitqies irraġonevoli.

Fil-fehma tal-Qorti, id-dewmien ġie kkawżat sostanzjalment min-natura tal-kawża, u l-punti ta' liġi li kienu qegħdin jiġu trattati mill-Qrati Kostituzzjonali f'dak il-perjodu. Tant dan huwa l-każ li anke mill-qari tal-proċess jidher li għalkemm il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri kienet laqgħet it-talbiet tal-attriċi fis-17 ta' Novembru 2010, dik id-deċiżjoni proprju minħabba l-iżviluppi ġurisprudenzjali, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) kienet rinvjat l-atti lill-Ewwel Qorti sabiex tagħmel referenza kostituzzjonali, liema referenza saret u ġiet deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-12 ta' Frar 2018 u ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018. F'anqas minn sena, proprju fil-11 t'Ottubru 2019, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri għaddiet sabiex tat id-deċiżjoni finali tagħha.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ma ssibx li d-dritt tar-rikorrenti protett bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni ġie leż.

Rimedju

Ir-rikorrenti qiegħda f'din l-azzjoni titlob lill-Qorti tagħti r-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluż ordni ta' żgumbrament.

In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158, hija għandha tingħata rimedju xieraq.

Fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' April 2016, il-Qorti 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 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.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta’ Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta’ kumpens għall-ksur ta’ dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta’ danni ċivili:

> “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 l-ewwel 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.”

Il-Qorti Kostitzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[24] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta’ Marzu 2021:

> “…*the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found,*

[24] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Ġunju 2021.

however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest.

The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount "

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati nostrani u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

(a) bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
(b) b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-15 t'Awwissu 1996 sad-19 ta' Novembru 2019. Din il-Qorti użat dan il-valur sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Sena	Stima tal-perit annwali	Kera mħallsa jew kellha titħallas	Differenza
1996[25]	€202.50[26]	€3.94[27]	€198.56
1997	€540	€10.49	€529.51
1998	€540	€10.49	€529.51
1999	€540	€10.49	€529.51
2000	€540	€10.49	€529.51
2001	€540	€10.49	€529.51
2002	€1,000	€10.49	€989.51
2003	€1,000	€10.49	€989.51
2004	€1,000	€10.49	€989.51
2005	€1,000	€10.49	€989.51
2006	€1,000	€10.49	€989.51
2007	€1,000	€10.49	€989.51
2008	€2,400	€10.49	€2,389.51
2009	€2,400	€10.49	€2,389.51
2010	€2,400	€185	€2,215
2011	€2,400	€185	€2,215
2012	€2,400	€185	€2,215
2013	€2,400	€278.68[28]	€2,121.32
2014	€4,320	€278.68	€4,041.32
2015	€4,320	€278.68	€4,041.32
2016	€4,320	€325.92[29]	€3,994.08
2017	€4,320	€325.92	€3,994.08
2018	€4,320	€325.92	€3,994.08
2019	€4,320	€339.14	€3,980.86

[25] Mill-15 t'Awwissu 1996.
[26] €540 / 12 = €45 * 4 (minn Settembru sa Diċembru) = €180 + €45 / 2 = €22.50 (mill-15 t'Awwissu sal-31 t'Awwissu).
[27] €10.49 / 12 = €0.87c*4 (minn Settembru sa Diċembru) = €3.50 + €0.87 / 2 = €0.44 (mill-15 t'Awwissu sal-31 t'Awwissu).
[28] Somma meħuda mill-paġna 72 tal-proċess.
[29] *ibid.*

Total	€49,222.50	€2,848.25	€46,374.25

Mis-somma ta' €49,300 meħuda għad-dritt għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 20% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €39,440 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €31,552 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €2,848.
Għaldaqstant il-Qorti qed tillikwida l-ammont ta' kumpens pekunjarji fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf, seba' mija u erbgħa ewro (€28,704) liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma non-pekunjarja fl-ammont ta' għaxart elef (€10,000).

Il-Qorti ma tqisx illi għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Said tenut kont ili tali mertu għandu jiġi trattat u deċiż fil-forum opportun sabiex kull parti tingħata l-opportunita' li tressaq il-pretensjonijiet u d-difiżi rispettivi..

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri salv għall-ispejjeż tal-ewwel talba tar-rikorrenti li għandha tiġi mħallsa mill-istess rikorrenti u l-ispejjeż tal-intimati Said li għandhom jitħallsu mill-istess intimati.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Said konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tiċħad l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018 ossia l-Artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fiż-żmien rilevanti għall-kawża taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mikelina u Maria ahwa Said, rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti li għamluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà de quo;

2. Tilqa' in parte t-tieni talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha 61, Triq l-Irdum ta' Vnuta gia Triq ir-Ramla l-Hamra, magħruf bħala l-Qortin ta' San Blas ossia l-Qortin tan-Nadur 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 ;

3. Tiċħad in parte t-tieni talba in kwantu msejsa fuq Artikolu 6 tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tilqa' t-tielet talba;

5. Tilqa' parzjalment ir-raba' talba in kwantu intalbet id-dikjarazzjoni ta' leżjoin tad-dritt fundamentali u tiċħadha in kwantu intalab l-iżgumbrament tal-intimati Said;

6. Tilqa' l-ħames talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti kif fuq deċiż;

7. Tilqa' s-sitt talba u tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf seba' mija u erba' Ewro (€28,704) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000);

8. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmienja u tletin elf, seba' mija u erba' Ewro (€38,704) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati;

Bl-ispejjeż in kwantu għall-kwint (1/5) a karigu tar-rikorrenti u in kwantu għal erba' kwinti (4/5) a karigu tal-Avukat tal-Istat.

L-intimati Said għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta' Lulju 2021

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur