QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021

Kawża Numru: 4K

Rik. Kost. 184/2020 RGM

Mary Fatima Vassallo (K.I. 0285150M)
John Edward Vassallo (K.I. 0390646M)

vs.

Alfred Debattista (K.I. 84343M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Mary Fatima Vassallo u John Edward Vassallo** ppreżentat fl-4 ta' Settembru, 2020 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo hija proprjetarja tal-fond **131 gja 64, Triq il-Knisja gja Church Avenue, Paola**, liema fond ppervjena ghandha

mill-wirt tal-mejta ommha Pauline Caruana li mietet nhar is-26 ta' Novembru 1987 skond certifikat tal-mewt Dokument C fejn il-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti Mary Fatima mart John Vassallo, skond testment unica charta tal-11 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A"** u certifikati ta' testmenti li qed jigu hawn annessi bhala **"Dokument B u C"**.

ii. Illi dan il-wirt gie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja numru 1039/88 datata il-25 ta' Marzu 1988 li estratt taghha qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**.

iii. Illi l-fond kien gie moghti b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimat Alfred Debattista b'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, ghal 20 sena u gimgha li bdew jiddekorru minn dakinhar stess, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' **Lm 25.00c** fis-sena ghall-ewwel ghaxar snin u bir-rata ta' **Lm30.00c** fis-sena ghar-rimanenti ghaxar snin u gimgha, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kopja ta' liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument E'**.

iv. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fit-**28 ta' Lulju 1996** izda l-inkwilin Alfred Debattista, peress li kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invoka id-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt aktar mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

v. Illi ghalhekk wara t-28 ta' Lulju 1996, Alfred Debattista baqa' jghix fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja u cioè ammontanti ghal **Lm60.00c** fis-sena, ekwivalenti ghal €139.76c fis-sena.

vi. Illi din il-kera regghet oghliet **fl-1 ta' Jannar 2010** ghal **€185.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, u regghet oghliet **fl-1 ta' Jannar 2013** ghal **€197.60c** fis-sena; u **fl-1 ta' Jannar 2016** regghet oghliet ghal **€203.15c** fis-sena u b'effett mill-**1 ta' Jannar 2019** prezentement tammonta ghal **€500.00c fis-sena**, u dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet reciproci tal-partijiet.

vii. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, Alfred Debattista u l-mejta martu gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

viii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghha wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk giet assoggettata wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilina ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilina u dawk tas-sidt, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument E' surreferit.

ix. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat **'<u>Dokument F</u>'** hawn anness.

x. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanc bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidt.

xi. Illi a tenur tal-Att XXVII tal-2018, Alfred Debattista ghandu jhallas awment fil-kera sa' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq liberu, liema kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghadha ma gietx intavolata, u b'hekk, ghalkemm ir-rikorrenti xorta thoss illi l-Att XXVII tal-2018 jista'

jkun leziv tad-drittijiet fundamentali taghha, ghall-finijiet ta' din il-kawza **biss**, it-talbiet odjerni ser jigu limitati sal-31 ta' Dicembru 2019.

xii. Illi li hu zgur huwa illi l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti zgur sal-**31 ta' Dicembru 2019**, biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

xiii. Illi omm ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjetà taghha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq ohra hlief li tikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-*'fair-rent'* ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xiv. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.

xv. Illi r-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma rieditx u ma kienx jaqblilha taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.

xvi. Illi r-rikorrenti giet imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnha raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilha ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm60.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda

leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

xvii. Illi r-rikorrenti qatt ma rceviet din il-kera gusta fis-suq, zgur sal-**31 ta' Dicembru 2019**.

xviii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà taghha minkejja li hija hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sidt u dawk tal-inkwilina.

xix. Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax hija ma setghetx żżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament hija setghet tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xx. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xxi. Illi ġialadarba r-rikorrenti sofriet minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f' ***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

xxii. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xxiii. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidt.

xxiv. **Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata sal-31 ta' Dicembru 2019, stante l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 però huma jippretendu illi nel frattemp huma ghandhom tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea li hija sofriet tul iz-zmien ossia mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ossia it-28 ta' Lulju 1996, sal-31 ta' Dicembru 2019.**

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alfred Debattista u l-mejta martu, b'tali mod li kien gie rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu

l-pussess effettiv tal-fond 131 gja 64, Triq il-Knisja gja Church Avenue, Paola, u/jew li jircievu kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument E' fil-process.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 131 gja 64, Triq il-Knisja gja Church Avenue, Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi u dan zgur sal-31 ta' Dicembru 2019.

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

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-28 ta' Settembru, 2020 fejn jingħad kif ġej:

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

1. Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma sidien il-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

2. Illi peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-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-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 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 dan l-Artikolu 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 qua proprjetarji 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;

3. 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;

4. 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-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kera. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

5. 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*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

6. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12(2) jew bl-iżgumbrament tal-inkwilin. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12(2) biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

7. Illi 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 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;

9. 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;

10. Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti jistgħu jerġgħu jieħu l-fond lura – għall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu b'mod żbaljat għall-aħħar ir-rikorrenti;

11. 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*;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**Risposta ta' Alfred Debattista** ippreżentata fit-13 t'Ottubru, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma sidien il-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. F'dan ir-rigward ghandhom jindikaw id-data preciza ta' meta saru sidien il-fond ghaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom jista' jigi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien il-fond mertu ta' dan il-kaz u mhux qabel.

2. Illi sekondarjament u minghajr pregudizzju skond il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skond il-proviso ta' l-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skond l-interess generali; tali diskrezzjoni ma ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi mressqa waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi l-Qorti nominat lil Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża mid-29 ta' Lulju 1996 sal-31 ta' Diċembru 2019 u dan fl-intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentat fid-19 ta' Novembru 2020 u maħluf fis-27 ta' Jannar 2021;[1]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti fl-1 ta' Frar 2021[2], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-Avukat tal-Istat fit-18 ta' Marzu 2021[3];

Rat illi nonostante li l-intimat Alfred Debattista ingħata l-opportunità sabiex jippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu huwa naqas milli jagħmel dan;

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

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għall-każ

Permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, Pauline Caruana, omm ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo, għaddiet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal għoxrin sena u ġimgħa li bdew jiddekorru mid-data tal-kuntratt versu ċens ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltin (Lm25) għall-ewwel għaxar snin u r-rimanenti perjodi versu ċens ta' tletin Lira Maltin (Lm30) fuq il-fond 131, Triq il-Knisja, Raħal Ġdid lill-intimat Alfred Debattista. Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fit-28 ta' Lulju 1996.

[1] Paġna 43 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 63 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 94 et seq tal-proċess.

Dan l-imsemmi fond id-devolva għand ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo bis-saħħa ta' testment tal-11 ta' Novembru 1987 fejn ir-rikorrenti ġiet nominata bħala l-unika eredi universali u padruna assoluta tal-beni t'ommha.

Meta għalaq iċ-ċens ċioe fit-28 ta' Lulju 1996, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) (a) (i) tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Mill-atti jirriżulta li mal-għeluq tal-konċessjoni, il-kera rdoppjat għal sittin Lira Maltin (Lm60) ekwivalenti għal mija u disgħa u tletin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€139.76). Il-kera reġgħet ogħliet għal €185 mill-1 ta' Jannar 2010 u dan bis-saħħa tal-Att X tal-2009. Fl-1 ta' Jannar 2013 il-kirja saret €197.60, fl-1 ta' Jannar 2016 telgħet għal €203.15 u b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 il-kirja issa tammonta għal €500.

Fl-20 ta' Settembru 2020, ir-rikorrenti għaddew biex intavolaw il-proċedura odjerna fejn sostanzjalment qegħdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk meta ġew imposta fuqhom relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* kien wieħed baxx meta mqabbel mal-valur lokatizzju fis-suq għal perjodu bejn it-28 ta' Lulju 1996 sal-31 ta' Diċembru 2019.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Alfred Debattista hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fl-ismijiet **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

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

Filwaqt li mill-atti ppreżentati jidher li r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo għandha titolu fuq il-fond mertu tal-kawża wara li hija ġiet nominata bħala l-unika werrieta minn ommha, ir-rikorrent John Edward Vassallo ma jirrifigura mkien fl-atti u provi prodotti mir-rikorrenti stess. Ifisser għalhekk li l-propjetarja tal-fond mertu tal-kawża sal-lum il-ġurnata hija Mary Fatima Vassallo weħidha filwaqt li r-rikorrent John Edward Vassallo ma jidhirx li għandu titolu fuq il-fond mertu tal-kawża.

Fir-rigward it-titolu li għandha r-rikorrenti, din il-Qorti tosserva li kemm l-intimat Avukat tal-Istat u kif ukoll l-intimat Debattista fl-ebda stadju tal-proċedura ma ikkontestaw l-awtentiċita tad-dokumenti li jippruvaw it-titolu. Pjuttost jista' jingħad li l-Avukat tal-Istat irrikonoxxa fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li l-proprjetà tappartjeni lil Mary Fatima Vassallo. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta mill-provi miġjuba illi r-rikorrenti Mary Fattima Vassallo hija l-propjetarja tal-fond mertu *de quo*, liema titolu jagħtiha l-jedd li mhux biss teżiġi t-tgawdija tal-istess iżda wkoll li titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Debattista qed jiġu miċħuda.

Ikkunsidrat;

Impossibilità li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà

Fl-ewwel talba tagħha r-rikorrent qiegħda titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tagħha l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Debattista u jirrenduha impossibbli bħala s-sid li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

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

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

Huwa ċar għalhekk minn din id-dispożizzjoni li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament l-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-ex emfitewta akkwista d-dritt li jibqa' jgħix 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-intimat Debattista bħala inkwilin a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u taċċetta l-ammont ta' kera miżjuda skont l-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 u sussegwentement kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.

Jeħtieġ qabel xejn li jiġi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li hija qiegħda fl-impossibilità li tirriprendi l-fond mertu tal-kawża.

Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) ir-rikorrenti kienet 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[4] 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."

[4] Mhux appellata.

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:

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

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

> "Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għall-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi

fiż-żmien rilevanti għall-mertu tal-kawża odjerna, r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-intimat Debattista għamluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fuq imsemmija fil-perijodu imsemmi.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-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 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-Artikolu 12 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 kkontestata 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 diġà 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, indubbjament il-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 reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **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[5] 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 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[6]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ġiet assoġġettata għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-intimat Debattista b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrent referibbli għall-perijodu mertu tal-kawża.

---

[5] Ara **Michael D'Amato noe vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

[6] 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.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

It-tieni talba tar-rikorrenti tagħmel referenza ukoll għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-artikolu 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 issostni wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ċaħħadha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment 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-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua propjetarju tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jispjega li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa maħsub biex

jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. 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 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).*"[7]

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*

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

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 il-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[8], 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-sid ġiet imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħha iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħha minn dak il-godiment.

[8] **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.

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 lesiż tad-drittijiet fundamentali jeħtieġ 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 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)."[9]

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 il-liġi timponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata, sabiex jiġi evitat li jkun hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġ jiġi assigurat 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 bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli.

Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv.

F'dan l-isfond il-Qorti sejra tirreferi għad-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li bid-dħul tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet billi għandu mezz li jikseb kera xierqa kif ukoll il-possibilità li jista' jerġa jieħu l-fond lura.

[9] **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.

Huwa minnu li kien hemm żviluppi riċenti fil-ġurisprudenza tal-QEDB dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[10], iżda din il-Qorti tikkonsidra li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma għandux rilevanza għall-mertu tal-kawża odjerna. Jiġi nnotat ukoll li minħabba dak li jingħad fl-Artikolu 12B (2), il-mertu tal-kawża odjerna ġie limitat mill-istess rikorrenti sal-31 ta' Diċembru 2019.

Hekk magħmula dawn l-osservazzjonijiet din il-Qorti tikkonkludi li l-mekkaniżmu li ħoloq l-Artikoli 12 iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li kienet intitolata għalih ir-rikorrenti kieku tħalliet tpoġġi l-fond tagħha għal kera bil-prezz tas-suq. L-Artikolu 12 ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti.

L-aspett soċjali ta' liġi għandu valur notevoli fil-konsiderazzjonijiet rilevanti; però, fejn ser jiġu aġevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, l-istess liġi għandha tassigura 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-intimat Debattista jibqa' joqgħod fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid kien baxx wisq. Il-liġi ma pprovdiet l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti fiż-żmien rilevanti.

Ta' min jinnota wkoll li f'sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17), il-Gvern 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.

[10] Ara **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) para. 83 deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021.

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

Ikkunsidrat;

Rimedju

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kif deċiż supra, hija għandha tingħata rimedju xieraq.

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 għal 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 Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[11] 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, 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."

[11] 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.

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 jirriżulta li ż-żieda ta' ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qorti Kostituzzjonali 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 din il-Qorti sejra tillikwida d-danni pekunjarji dovuti minħabba leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti fil-perijodu imsemmi billi tieħu fl-ewwel lok tieħu l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ imbagħad tnaqqsu bis-segwenti:

(a) bi 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 lill-Perit Elena Borg Costanti sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mid-29 ta' Lulju 1996 sal-31 ta' Diċembru 2019. Din il-Qorti użat dan il-valur sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq wara li 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	583.35[12]	58.17[13]	525.18
1997	1400	139.6	1260.4
1998	1400	139.6	1260.4
1999	1400	139.6	1260.4
2000	1400	139.6	1260.4
2001	1400	139.6	1260.4
2002	2550	139.6	2410.4
2003	2550	139.6	2410.4
2004	2550	139.6	2410.4
2005	2550	139.6	2410.4
5006	2550	139.6	2410.4
2007	2550	139.6	2410.4
2008	4025	139.6	3885.4
2009	4025	139.6	3885.4
2010	4025	185	3840
2011	4025	185	3840
2012	4025	185	3840
2013	4025	197.6	3827.4
2014	5950	197.6	5752.4

[12] €1400 / 12 = €116.67 * 5 (Awwissu sa Diċembru) = €583.35.
[13] €139.60 / 12 = €11.63 * 5 (Awwissu sa Diċembru) = €58.17

2015	5950	197.6	5752.4
2016	5950	203.15	5746.85
2017	5950	203.15	5746.85
2018	5950	203.15	5746.85
2019	5950	500	5450
Total	82,733.35	4,130.22	78,603.13

Mis-somma ta' €82,730 meħuda għad-dritt għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 20% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €66,184 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 €52,947 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €4,130.

Għaldaqstant s-somma ta' kumpens pekunjarji qed tiġi likwidata fis-somma ta' tmienja u erbgħin elf, tmien mija u sbatax-il Ewro (€48,817) 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 Ewro (€10,000).

Spejjez 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 odjerni, iżda għandu jkun hemm temperament inkwantu l-ewwel talba ma ġietx akkolta bil-mod kif ġiet impostata. L-ispejjeż tal-intimat Debattista, għandhom jitħallsu mill-istess Debattista stante li l-eċċezzjonijiet minnu sollevati ġew respinti.

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-intimat Debattista konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tiċħad in parte u tilqa' in parte l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi kien hemm rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilin Debattista għall-perijodu mid-29 ta' Lulju 1996 sal-31 ta' Diċembru 2019 li għamluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha fuq imsemmija fil-perijodu imsemmi;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, sal-31 ta' Diċembru 2019, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u ċioe il-fond 131, Triq il-Knisja, Raħal Ġdid bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Tiddikjara u tordna lill-intimat Debattista ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond 133, Triq il-Knisja, Raħal Ġdid;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 meta ma ħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin;

5. Tilqa' ir-raba talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' ta' tmienja u erbgħin elf, tmien mija u sbatax-il Ewro (€48,817) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000);

6. Tilqa l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmienja u ħamsin elf, tmien mija u sbatax-il Ewro (€58,817) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Filwaqt li l-intimat Debattista għar-raġunijiet fuq mogħtija għandu jħallas l-ispejjeż tiegħu, ir-rikorrenti għandha tħallas kwint (1/5) tar-rimanenti spejjeż peress li mhux it-talbiet kollha tagħha kif impostati ġew milqugħa, filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas ir-rimanenti erba' kwinti (4/5).

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur