MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 120/2020 LM

Maria Carmela Buhagiar (K.I. 632559M) u Victoria Grima (K.I. 194067M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u Joseph Pace

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-3 ta' Lulju, 2020 mir-rikorrenti **Maria Carmela Buhagiar (K.I. 632559M)** u **Victoria Grima (K.I. 194067M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi l-esponenti huma l-komproprjetarji tal-fond Nru. 8, Triq il-Kapuċċini, Marsa, liema proprjetà huma kienu wirtu mill-prozija tagħhom Emanuela Attard li kienet xebba u li ġiet nieqsa nhar it-3 ta' Mejju, tas-sena 1992 u dan in forza tal-aħħar testment tagħha datat is-7 ta' Novembru, 1990, atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone;*

2. *Illi permezz ta' att pubbliku datat is-7 ta' Frar, 1985 l-imsemmija Emanuela Attard kienet ikkonċediet il-fond hawn fuq indikat lil ċertu Publius Pace b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena versu ċ-ċens annwu u perpetwu ta' sebgħin Lira (LM70) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u ċioe mija u erbgħin Lira (LM140) fis-sena;*

3. *Illi ġara illi wara d-dekors ta' wieħed u għoxrin (21) sena, u ċioe fis-7 ta' Frar, 2006, dan iċ-ċens temporanju ġie awtomatikament konvertit għal titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta magħdud l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili (definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali);*

4. *Illi ċ-ċenswalist temporanju u eventwalment kerrej Publius Pace ġie nieqes iżda wirtu ibnu l-intimat Joseph Pace li għadu sal-lum jokkupa l-fond b'titolu ta' kera forzata fuq l-esponenti fl-ammont ta' mija u tlieta u sittin euro (€163) kull sitt (6) xhur, u ċioe tliet mija u sitta u għoxrin euro (€326) fis-sena, u liema kera qiegħda attwalment tiġi depożitata taħt l-Awtorità tal-Qorti mill-istess intimat;*

5. *Illi b'hekk, bis-saħħa tal-artikoli tal-liġijiet sovra indikati, l-esponenti huma għal kollox preklużi milli qatt jieħdu l-pussess lura ta' ħwejjiġhom u huma kostretti jaċċettaw kera baxxa u sproporzjonata meta mqabbla mar-rati ta' kera fis-suq liberu, liema proprjetà għandha valur ta' mill-anqas mitejn u tmienja u għoxrin elf euro (€228,000) skont stima aġġornata;*

6. *Illi konsegwentement l-esponenti qed isofru, b'mod diskriminatorju, leżjoni ċara tal-jeddijiet fondamentali tagħhom, ossija l-jedd tat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif il-Qrati nostrani u dik ta' Strasburgu issa ilhom jiddikjaraw;*

7. *Illi filwaqt li huwa minnu li l-leġislatur ipprova jtaffi kemm xejn dan il-piż għal kollox sproporzjonat bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (introdott riċentement permezz tal-Att XXVII tal-2018) l-esponenti jikkontendu illi dan l-artikolu xorta waħda ma jagħtihomx rimedju xieraq u effettiv u konsegwentement jibqa' jivvjola l-jeddijiet tagħhom, inkluż b'mod diskriminatorju, kif hawn fuq ingħad u dana billi:*

   (i) *L-awment fil-kera li jista' jirregola u/jew jiddeċiedi dwaru l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa <u>sa massimu</u> ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà xorta waħda jibqa' wieħed sproporzjonalment baxx meta mqabbel mar-rati li huma jistgħu jibbenefikaw minnhom fis-suq liberu;*

   (ii) *Agħar minn hekk, is-subinċiż (11) l-istess artikolu a priori jipprekludihom għal kollox milli jirrikorru b'rikors quddiem din l-Onorabbli Qorti għal rimedju xieraq u effettiv u kif ukoll milli qatt jieħdu l-pussess lura ta'*

ħwejjiġhom kemm -il darba l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi skont il-liġi; u

(iii) F'kull każ huma xorta ser jibqgħu għal kollox preklużi u mċaħħda milli jgawdu b'mod ħieles u paċifiku l-possedimenti privati tagħhom.

8. *Illi għalhekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa wkoll leżiv mhux biss tad-drittijiet fondamentali (proprjetarji) tal-esponenti sovra deskritti iżda wkoll tal-jedd tagħhom għal smiegħ xieraq u dan kif sanċit bis-saħħa tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem b'mod partikolari billi jċaħħadhom a priori minn rimedju effettiv u kif ukoll ser jassoġġettahom għal aktar spejjeż u dewmien ta' proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera liema proċeduri, kif ingħad, bl-ebda mod m'huma ser iwasslu għal rimedju xieraq u effettiv għas-sodisfazzjon ġust tal-jeddijiet fondamentali tagħhom.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-applikazzjoni tal-**artikolu 12 tal-Kap. 158** tal-Liġijiet ta' Malta magħdud l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċit bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud in konsiderazzjoni mal-imsemmi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi **l-artikolu 12B** tal-istess Kap. 158, introdott riċentement bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ma jagħti l-ebda rimedju xieraq u effettiv lill-esponenti u kif ukoll li l-istess artikolu jilledi d-drittijiet (proprjetarji) fondamentali tagħhom kif hawn fuq ingħad u kif ukoll l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud in konsiderazzjoni mal-imsemmi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

3. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Joseph Pace ma jistax jinvoka l-provvedimenti tal-artikolu 12 u/jew 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta favur tiegħu sabiex jibqa' jsostni l-okkupazzjoni u/jew abitazzjoni tal-fond Nru.8, Triq il-Kappuċċini, Marsa, proprjetà tal-esponenti;*

4. *Tordna għalhekk l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Pace mill-fond proprjetà tal-esponenti fi żmien qasir u perentorju u taħt dawk il-kundizzjonijiet partikolari li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u spedjenti;*

5. *Tillikwida inoltre somma in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif hawn fuq ingħad;*
6. *Tordna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;*
7. *Tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

   Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-24 ta' Lulju, 2020, fejn eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tal-artikoli 12 et seq tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta) allegatament jilledi d-dritt għall-proprjetà u dan kif protetti kemm bl-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea senjatament Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess u kif ukoll tal-Kostituzzjoni ta' Malta senjatament l-Artikolu 37.

Illi l-esponenti jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom relattiv għall-fond 8, Summer, Triq il-Kapuċċini, Marsa;*
2. *Illi in linea preliminari wkoll jingħad li ġialadarba r-rikorrenti qed jilmentaw mill-kera li qed jirċievu huma għandhom rimedju ordinarju ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 fejn jistgħu jagħmlu rikors quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu l-esponenti jeċċepixxu l-improponibbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma*

jinkdwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

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

   Fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att numru XVIII tal-2007 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. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

   Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarawx li l-artikoli 12 et seq għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

5. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-artikolu 39(4) (A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti, mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħal ma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut*

lis-sidien minħabba indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jista jkun inqas milll-valur sħiħ tas-suq;

6. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

7. *Illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jingħad speċifikament li dan l-artikolu ġie introdott proprju sabiex kwalunkwe sproporzjon li jista' jkun hemm bejn il-valur fis-suq tal-fond u l-kera li qed titħallas mill-inkwilin jiġi bilanċjat b'rimedju quddiem il-Bord tal-Kera għar-reviżjoni fil-kera u fil-kundizzjonijiet. Jingħad ukoll li b'din il-liġi l-ġdida l-inkwilin jista' jiġi ordnat li joħroġ mill-fond kemm-il darba ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk dan l-artikolu qatt ma jista' jiġi jitqies li jilledi xi jedd fundamentali meta l-għan tiegħu huwa proprju li joħloq bilanċ aktar ġust;*

8. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

10. *Bl-ispejjeż.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Joseph Pace** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Joseph Pace'] ippreżentata fit-3 ta' Awwissu, 2020, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti huwa tal-umli fehma li t-talbiet attriċi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan minn kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
2. *Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom tal-fond numru tmienja (8) fi Triq il-Kapuċċini, Marsa;*
3. *Illi l-esponent jixtieq jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fuq il-fatt li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha kkonċediet din il-proprjetà b'titolu ta' enfitewsi temporanja fis-7 ta' Frar, 1985. Issa l-liġi li r-rikorrenti qed jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979, għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda*

għażlet li tidħol f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' ċens temporanju. Kwindi ma ġie impost xejn fuq ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha;

4. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju li saret dwar it-titolu li r-rikorrenti jippossjedu fuq il-fond in kwistjoni, ir-rikorrenti bħala suċċessuri fit-titolu huma marbuta ma' dak kollu li l-antekawża tagħhom ikkuntrattat b'mod liberu u leġittimu mal-esponenti rigwardanti l-fond mertu tal-kawża;*

5. *Illi minn kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti huwa ċittadin li ġustament jimmerita l-protezzjoni soċjali, stante li fost l-oħrajn jgħix fuq l-assistenza soċjali u mezzi ristretti. Di più, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa l-unika residenza tal-esponenti u fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tordna li jiġi żgumbrat kif mitlub, l-esponenti ser jispiċċa barra fit-triq mingħajr saqaf fuq rasu;*

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

7. *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 u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni;*

8. *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**" irrikonoxxiet 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."

9. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw dwar il-ħlas ta' kera li qiegħda titħallas, għandhom jindirizzaw l-ilment u t-talba tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*

10. *Illi jirriżulta li permezz ta' Att XXIII tas-sena 1979, l-intimat Joseph Pace bħala ċittadin ta' Malta, għandu dritt illi jibqa' jokkupa d-dar residenzjali tiegħu, ossija l-fond 8, Triq il-Kapuċċini, Marsa, b'titolu ta' kera hekk kif il-konċessjoni*

enfitewtika spiċċat u ġiet konvertita f'kera, tali dritt huwa kkontemplat fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 u għalhekk huwa dritt leġittimu tal-esponenti li jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 12 u/jew 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. *Illi permezz tal-emendi li l-leġislatur daħħal permezz tal-Att X tal-2009, u partikolarment bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, ġie kkreat bilanċ bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li kif ġia ingħad jinħtieġu ġenwinament il-protezzjoni soċjali;*

12. *Illi għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti huma tal-umli fehma li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma humiex qed jiġu leżi hekk kif allegat. Għandu jkun paċifiku li kull każ għandu jiġi meqjus in vista taċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu u s-sempliċi fatt li din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta riċentement sabet li f'ċerta ċirkostanzi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 huma inkonsistenti mad-drittijiet fondamentali tal-proprjetarji kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma jfissirx li f'dan il-każ partikolari tali drittijiet tar-rikorrenti qed jiġu leżi;*

13. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-fatt li r-rikorrenti ma jinstabu jġarrbu l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, l-esponenti qua ċittadin privat ma jista' qatt jinstab ħati li b'xi mod kiser xi drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Minn kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti dejjem ottempera ruħhu in bona fede ma' dak li tgħid il-liġi u xejn aktar, u għaldaqstant in ogni caso ma jista' qatt jiġi kkundannat li jivversa kwalunkwe danni lir-rikorrenti jew b'xi mod ibati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni;*

14. *Illi inoltre umilment u bir-rispett jiġi eċċepit li ma huwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni, u dan anke jekk* dato ma non concesso *din il-Qorti ssib li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti skont kif allegat.*

15. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

16. *Għaldaqstant għar-raġunijiet su-indikati, l-esponenti umilment u bir-rispett jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti in toto u tiddikjarahom bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkonsidrat dak li qalu x-xhieda fl-*affidavits* ippreżentati minnhom, kif ukoll dak li qalu x-xhieda li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem il-Qorti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti Maria Carmela Buhagiar u Victoria Grima, kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw dikjarazzjoni dwar l-eredità tad-defunta Emanuela Attard, magħmula min-Nutar Roderick Caruana[1], flimkien ma' kopji tar-riċerki testamentarji u dokumenti oħra relattivi għall-wirt tagħha, kif ukoll vera kopja tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tas-7 ta' Frar, 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, bejn Emanuela Attard u Publius Pace, l-aventi kawża tal-intimat.[2] Minn dan il-kuntratt jirriżulta li Emanuela Attard kienet ikkonċediet b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena, il-mezzanin numru 5, Triq il-Kapuċċini, Marsa [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], lil Publius Pace, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM70 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

5. Ir-rikorrenti **Maria Carmela *sive* Maria Buhagiar** fl-*affidavit* tagħha[3], spjegat li hi u oħtha Victoria Grima wirtu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand iz-zija ta' ommhom Emanuela Attard, li kienet tgħix mal-familja tagħhom. Qalet li l-fond kien ilu għal żmien twil mikri lill-familja tal-intimat, sa

---

[1] *A fol.* 5 *et seq* tal-proċess.
[2] *A fol.* 18 tal-proċess.
[3] *A fol.* 31 tal-proċess

mis-snin ħamsin, meta l-fond inkera lil ċertu Lorenzo Pace, li jiġi n-nannu tal-intimat. Qalet li meta ġie nieqes Lorenzo Pace, il-fond għadda għand ibnu, Publius, missier l-intimat, b'konċessjoni enfitewtika għal żmien wieħed u għoxrin sena, u meta ġie nieqes Publius Pace, fil-fond baqgħet tgħix omm l-intimat. Ir-rikorrenti qalet li wara l-mewt ta' omm l-intimat, hi u oħtha ġew infurmati li l-intimat kellu jedd jibqa' jgħix fil-fond, b'tali mod li hi u oħtha qatt ma setgħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, u kellhom jaċċettaw ir-rata ta' kera imposta fuqhom bil-liġi. Qalet li dan fisser li l-familja Pace akkwistaw din id-dar b'titolu permanenti, mingħajr ma ħallsu kumpens xieraq għaliha. Ir-rikorrenti esprimiet it-tħassib tagħha li għal diversi snin hi u oħtha kellhom jikkuntentaw bi ħlas ta' kera 'miżera' li tammonta għal €163 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li minkejja li l-liġi llum tatihom l-fakoltà li jirrikorru quddiem il-Bord tal-Kera biex jgħollu l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, dan xorta waħda huwa ħlas baxx u sproporzjonat. Qalet li l-fond ġie stmat li jiswa €235,000 mill-Perit David Mifsud Parker inkarigat minnhom[4], u fond ta' dan il-valur jista' jġib kera sa €8,225 fis-sena jew €685 fix-xahar, u mhux massimu ta' €4,700 fis-sena jew €390 fix-xahar. Ir-rikorrenti qalet li fuq kollox hi u oħtha jixtiequ li jieħdu lura l-pussess vakanti tal-fond, ħieles minn kull piż u okkupazzjoni. Kompliet tgħid li hija l-unika *breadwinner* fil-familja tagħha, u hija batiet ħafna f'ħajjitha, għandha diversi djun, u dan meta taf li għandha proprjetà li f'sitwazzjonijiet 'normali' tkun tista' tinbiegħ jew tinkera bi profitt. Ir-rikorrenti ppreżentat dokumentazzjoni sabiex turi li fil-preżent hija qiegħda tħallas ftit inqas minn €1,000 fix-xahar għal self fuq id-dar tagħha, flimkien ma' pagamenti għal obbligi oħra li wkoll jammontaw għal madwar €400 oħra fix-xahar.[5]

[4] *A fol.* 40 tal-proċess.
[5] *A fol.* 33 *et seq.* tal-proċess.

6. Waqt l-udjenza tat-2 ta' Settembru, 2020, il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala perit tekniku ġudizzjarju sabiex wara li taċċedi fil-fond, tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ mis-sena 2006 sal-lum, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

7. Waqt l-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2020, xehdet **Lorraine Attard,** in rappreżentanza tal-bank HSBC Malta plc[6], li esebiet dokumenti dwar is-self bankarju li għandha r-rikorrenti Maria Carmela Buhagiar[7], bil-bilanċi li fadlilha tħallas fuq dan is-self.

8. **In-Nutar Roderick Caruana**, fl-*affidavit* tiegħu[8] spjega li Emanuela Attard, li kienet xebba u irtirata, mietet fit-3 ta' Mejju, 1992. Qal li permezz tat-testment tagħha fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tas-7 ta' Novembru, 1990, hija ħalliet bħala eredi universali u padruni tagħha lin-neputijiet tagħha Victoria Grima u Maria Carmela Buhagiar, aħwa Pisani, u għalhekk il-fond jappartjeni lir-rikorrenti fis-sehem ta' nofs indiviż kull wieħed.

9. L-intimat **Joseph Pace** min-naħa tiegħu ppreżenta kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' missieru Publius Pace, kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' ommu Rosina Pace, kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' oħtu Karen Ben Tanfous Pace, kif ukoll kopji ta' dokumenti maħruġa mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali, li juru l-introjtu tiegħu għas-snin 2018, 2019 u 2020.[9] Jirriżulta minn dawn iċ-ċertifikati tal-mewt, li l-intimat tilef lill-membri kollha tal-familja tiegħu f'temp ta' ftit xhur, kif ukoll li huwa jgħix bl-assistenza soċjali. Fost il-benefiċċji li jirċievi l-intimat hemm l-assistenza tal-mard.

---

[6] *A fol.* 57 tal-proċess.
[7] *A fol.* 59 *et seq* tal-proċess.
[8] *A fol.* 98 tal-proċess.
[9] *A fol.* 115 *et seq* tal-proċess.

10. **Janice Zerafa**[10], prodotta mill-intimat Joseph Pace, xehdet li hija taħdem ġewwa l-Floriana Rehabilitation Centre bħala *occupational therapist.* Qalet li l-intimat Joseph Pace ilu jieħu s-servizz ta' dan iċ-ċentru għal madwar seba' snin, biex jiġi mgħejjun jgħix ħajja indipendenti fil-komunità. Ix-xhud spjegat il-kundizzjoni li għandu l-intimat, u qalet li f'madwar sentejn dan tilef il-familja tiegħu kollha, u l-uniku appoġġ li jirċievi huwa minn xi zijiet, kif ukoll mingħand xi ħbieb, filwaqt li jirċievi għajnuna wkoll miċ-Ċentru sabiex kemm jista' jkun jgħix ħajja indipendenti. Ix-xhud ikkonfermat li l-intimat ilu ma jaħdem għal diversi snin, u kompliet tgħid li din il-kawża ġabet ħafna ansjetà fil-ħajja tal-intimat, u qiegħda taffettwa l-mod kif huwa jiffunzjona ta' kuljum. Ix-xhud ippreżentat ukoll *affidavit* bid-dettalji li xehdet dwarhom waqt l-udjenza quddiem il-Qorti.[11]

11. **Mark Farrugia**, in rappreżentanza ta' Identity Malta, xehed dwar x'irriżulta mir-riċerki li għamel dwar l-assi tar-rikorrenti, u ppreżenta wkoll kopja ta' dawn ir-riċerki.[12]

12. **Johanna Bartolo**, in rappreżentanza tal-Bank of Valletta plc, ippreżentat kopji tar-riċerki bankarji fir-rigward tal-partijiet fil-kawża, inkluż l-intimat.[13] Waqt l-istess udjenza dehret **Lorraine Attard** in rappreżentanza tal-HSBC Bank Malta plc, li ukoll ippreżentat dokumenti dwar il-kontijiet bankarji tal-partijiet fil-kawża.[14]

13. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea ppreżentat ir-relazzjoni tagħha fil-11 ta' Jannar, 2021, fejn spjegat li hija għamlet aċċess fil-

---

[10] *A fol.* 121 tal-proċess.
[11] *A fol.* 128 tal-proċess.
[12] *A fol.* 130 *et seq.* tal-proċess.
[13] *A fol.* 406 *et seq.* tal-proċess.
[14] *A fol.* 484 *et seq.* tal-proċess.

fond fid-29 ta’ Ottubru, 2020, fil-preżenza tal-partijiet mhux assistiti. Hija spjegat li l-fond in kwistjoni jikkonsisti f’*townhouse* f’żona residenzjali, li nbniet qabel it-Tieni Gwerra Dinjija, b’kejl kumulattiv ta’ 107 metri kwadri. Żiedet tgħid li l-finituri tal-fond, fil-maġġior parti tagħhom huma qodma iżda fi stat tajjeb, u li l-finituri fil-kċina u fil-kamra tal-banju nbidlu riċentement. Qalet ukoll li s-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli, u fil-valutazzjoni tagħha hija ħadet in konsiderazzjoni l-potenzjal għall-iżvilupp ta’ dan il-fond. Żiedet tgħid li minn dak li kkonstatat, il-potenzjal għall-iżvilupp tal-fond huwa limitat u suġġett għall-approvazzjoni ta’ diversi entitajiet, fosthom tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali, u għalhekk qalet li fil-valutazzjoni tagħha hija mhijiex tikkonsidra li hemm potenzjal ta’ żvilupp vertikali. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħha, l-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li fil-fehma tagħha l-valur tal-fond fis-suq ħieles huwa ta’ €165,000, u l-valur lokatizju tiegħu fil-preżent huwa ta’ €6,000 fis-sena. Żiedet tgħid li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2016 u fil-ħames snin ta’ wara kien ta’ €3,888, fl-2011 u fil-ħames snin ta’ wara kien ta’ €3,240 fis-sena, u fl-2006 u fil-ħames snin ta’ wara kien ta’ €3,096.

14. Permezz ta’ nota ppreżentata fl-4 ta’ Marzu, 2021, l-intimat ippreżenta għadd ta’ domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju[15], li wieġbet permezz ta’ nota ppreżentata fil-25 ta’ Marzu, 2021[16], fejn qalet li fiż-żona fejn tinsab din id-dar partikolari mhux ser ikun possibbli li wieħed iżid sulari addizzjonali. Qalet li hija waslet għall-valur lokatizju tal-fond wara li qieset diversi fatturi, fosthom il-lokalità li dan il-fond jinsab fiha.

[15] *A fol.* 827 tal-proċess.
[16] *A fol.* 829 tal-proċess.

15. L-intimat **Joseph Pace**, fl-*affidavit* tiegħu[17] spjega li missieru kien akkwista l-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju fl-1985, għal perijodu ta' 21 sena, li skada fl-2006. Żied jgħid li kien għalhekk li huwa baqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera. Qal li huwa kien għadu żgħir meta l-familja tiegħu marret tgħix f'dan il-fond. Qal li f'temp ta' ftit xhur huwa tilef liż-żewġ ġenituri tiegħu, kif ukoll lil oħtu. L-intimat qal li huwa ma jaħdimx minħabba f'kundizzjoni li jsofri minnha. Qal li minn ftit taż-żmien 'l hawn, ir-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-kera u huwa kellu jibda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

16. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex qegħdin jilmentaw li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huma qegħdin isofru minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'). Ir-rikorrenti jgħidu li anki l-artikolu 12B tal-Kap. 158 kif emendat, huwa leżiv tal-jeddijiet tagħhom, kif protetti bid-dispożizzjonijiet li jipprovdu għal smigħ xieraq. Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond li huma wirtu mingħand il-prozija tagħhom Emanuela Attard, liema fond kien mogħti b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-familja tal-intimat mis-7 ta' Frar, 1985, u dan għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena. Mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-fond baqa' fil-pussess tal-familja tal-intimat b'titolu ta' kera, *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Ir-rikorrenti spjegaw li l-kera attwalment imħallsa għal dan il-fond tammonta għal €326 fis-sena, u għalhekk huma jinsabu mċaħħdin mill-pussess ta' ħwejjiġhom, kif ukoll qegħdin jirċievu

[17] *A fol.* 858 tal-proċess.

ammont ta' kera li huwa baxx u sproporzjonat meta wieħed jikkonsidra dak li huma jistgħu jdaħħlu minn dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri għaliex jixtiequ li din il-Qorti tindirizza dan l-isproporzjon, kif ukoll bl-intiża li huma jirriprendu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom.

17. Permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, magħdud miegħu l-artikolu 1531F tal-Kap. 16, jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll qiegħed jiġi miksur l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, meta jitqies flimkien mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara wkoll li l-artikolu 12B tal-Kap. 158, introdott riċentement bl-Att XXVII tal-2018, ma jagħti l-ebda rimedju xieraq u effettiv lir-rikorrenti, kif ukoll li dan l-artikolu jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, meħud in konsiderazzjoni mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara wkoll li l-intimat Joseph Pace ma jistax jinvoka aktar il-protezzjoni tal-artikoli 12 u/jew 12B tal-Kap. 158 favur tiegħu sabiex jibqa' jsostni l-okkupazzjoni u/jew abitazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti talbu għalhekk lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Pace mill-fond in kwistjoni, u talbu wkoll lill-Qorti tiffissa kundizzjonijiet xierqa u spedjenti sabiex tali żgumbrament ikun jista' jseħħ. Ir-rikorrenti talbu wkoll lill-Qorti tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kif ukoll tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni hekk likwidati.

18. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, għalkemm tali eċċezzjoni jidher li ġiet irtirata fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-istess Avukat tal-Istat, fejn ingħad li huwa jinsab konvint mit-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li ladarba l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq l-ammont ta' kera li huma jirċievu, huma għandhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, li jagħti lil persuni bħar-rikorrenti d-dritt li jagħmlu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni li jinsabu fiha r-rikorrenti għaliex dan l-artikolu tal-liġi japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Qal li f'dan il-każ ir-rikorrenti ma ġewx żvestiti minn kull jedd li huma kellhom fuq il-fond tagħhom, iżda qegħdin f'sitwazzjoni fejn l-użu li huma jistgħu jagħmlu mill-fond qiegħed jiġi kkontrollat. Kompla jgħid li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-fond fl-interess ġenerali. Kompla jgħid li miżuri soċjali maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil persuni fil-bżonn, jaqgħu taħt il-kappa ta' 'interess ġenerali', u l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ġie introdott sabiex jevita sitwazzjonijiet fejn persuni jiġu mċaħħda mis-saqaf ta' fuq rashom fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika li tkun. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Att X tal-2009 ħaseb għal awment fil-kera kull tliet snin, u qal li għalhekk il-kera li qegħdin jirċievu r-rikorrenti mhix daqstant sproporzjonata, għaliex għandu jkun aċċettat li meta hemm għanijiet leġittimi li jittieħdu fl-interess pubbliku, il-kumpens li jingħataw is-sidien jista' jkun inqas mill-valur sħiħ fis-suq. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-emendi introdotti permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 iddaħħlu sabiex jipprovdu

rimedju lil persuni fis-sitwazzjoni tar-rikorrenti, li jistgħu jilqgħu għall-isproporzjon fil-kera billi jitolbu lill-Bord jiffissa ammont ta' kera li ma jkunx aktar minn 2% tal-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà. L-Avukat tal-Istat ikkonkluda li għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-fatt u fid-dritt.

19. L-intimat Joseph Pace eċċepixxa li l-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni ngħatat mill-axxendenti tar-rikorrenti fis-7 ta' Frar, 1985, u ċjoé meta l-Att XXIII tal-1979 kien ilu li daħal fis-seħħ, u għalhekk kien hemm għarfien dwar dak li tgħid il-liġi u x'kellu jiġri mal-għeluq taċ-ċens. L-intimat Pace qal li huwa jimmerita protezzjoni soċjali, u semma li dan il-fond huwa l-uniku post li huwa jista' jqis bħala r-'residenza' tiegħu. L-intimat Pace eċċepixxa wkoll li r-riforma li saret permezz tal-Att XXVII tal-2018, li ġabet rilassament tal-liġijiet favur is-sidien, qiegħda tassigura li l-interessi tas-sidien kif ukoll tal-inkwilini jkunu mħarsa. Finalment huwa qal ukoll li ċittadin privat ma jistax jinstab ħati ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, u huwa dejjem ottempera ruħhu mal-liġi.

20. Qabel tgħaddi biex tindirizza l-mertu tal-vertenza odjerna, il-Qorti sejra tindirizza waħda mill-eċċezzjonijiet preliminari li tqajmet kemm mill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimat Joseph Pace, dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li wara li eżaminat id-dokumenti esebiti in atti, hija m'għandha l-ebda dubju li r-rikorrenti verament huma sidien tal-fond li ddevolva fuqhom permezz tal-wirt tal-prozija tagħhom Emanuela Attard. Il-Qorti tirrileva, kif għamlet diversi drabi oħra, li f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx għalfejn li r-rikorrenti jippruvaw li għandhom titolu assolut fuq il-fond, u lanqas m'għandhom għalfejn jippruvaw li għandhom titolu oriġinali fuqu, għaliex din mhijiex kawża ta' rivendika. Fi kwalunkwe każ

il-Qorti tirrileva li hija tinsab konvinta li r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, u għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari qed tiġi miċħuda.

21. Eċċezzjoni preliminari oħra sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat hija li r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju *ai termini* tal-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158, fejn jistgħu jagħmlu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi riveduta. Minkejja li l-Qorti sejra tiddelibera dwar il-kostituzzjonalità *o meno* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 aktar tard f'din is-sentenza, kif ġiet mitluba tagħmel mir-rikorrenti, f'dan l-istadju tirrileva li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw għaliex huma ilhom diversi snin jirċievu ammont irriżorju ta' kera għal dan il-fond, b'tali mod li hemm sproporzjon bejn dak li huma setgħu jirċievu li kieku l-fond inkera b'rati tas-suq, u l-kera li qegħdin jirċievu attwalment. Is-sitwazzjoni tar-rikorrenti ilha hekk għal diversi snin, ċertament minn diversi snin qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap. 158, u għalhekk hemm il-ħtieġa li l-lanjanzi li huma qegħdin jilmentaw minnhom jiġu eżaminati u indirizzati.

22. Eċċezzjoni oħra miġjuba mill-intimat Avukat tal-Istat hija li ma jistax jiġi invokat l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mir-rikorrenti, għaliex dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi lill-individwu mit-teħid forzuż tal-proprjetà, mentri f'dan il-każ m'hemmx deprivazzjoni totali tal-proprjetà tar-rikorrenti, iżda biss kontroll tal-jeddijiet tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-Istat għandu jkollu l-poter jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà mill-privat sabiex jirregolarizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, xi ħaġa din li hija sanċita wkoll bid-dispost tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu

jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti 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 titlob 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."

23. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[18], fejn ġie stabbilit illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali 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 sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

24. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

25. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[19],

[18] 24.06.2016.
[19] 07.04.2005.

b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ingħad:

"Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case,* "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" *(Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions"* fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

26. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ("il-Qorti Ewropea") għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 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 the 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

[20] 30.07.2015.

authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti għamlet ukoll dawn l-osservazzjonijiet:

> "Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.
>
> Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...
>
> Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

28. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrenti jibqgħu taħt kontroll kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sidien huma jistgħu jirċievu mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom. Barra minn hekk il-Qorti tqis li r-rikorrenti bħala sidien tal-fond kienu mistennija li għal diversi snin jibqgħu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali

[21] *Supra.*

bil-proprjetà tagħhom mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex jagħmlu dan, meta fl-istess waqt, kif jirriżulta mill-provi dokumentarji prodotti, huma kellhom jitgħabbew b'piżijiet u obbligi finanzjarji sabiex setgħu jakkwistaw id-dar fejn joqgħodu, u għall-ispejjeż l-oħra ta' kuljum. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla b'mod li jħares il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien sabiex jassigura li dawn ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u huwa għalhekk li nħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati b'mod xieraq għal dan.

29. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha wkoll dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**[22], fejn qalet illi:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."*

30. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment riċevut mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-

[22] 47045/06.

proprjetà. Jirriżulta li mill-2006 sal-lum, il-kera attwalment perċepita mir-rikorrenti kienet tammonta għal €4,890 (€326 x 15-il sena), għalkemm jirriżulta wkoll li dan l-aħħar ir-rikorrenti bdew jirrifjutaw l-ħlas tal-kera. Mill-provi li nġabu quddiem il-Qorti ma jirriżultax li din il-kera qatt ġiet awmentata jew varjata ai termini tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, imma baqa' jitħallas l-ammont ta' €326 għal dan il-perijodu kollu ta' żmien. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla kull tliet snin, b'tali mod li l-kera perċepita mir-rikorrenti ma baqgħetx daqstant sproporzjonata. Imma mill-provi ma jirriżultax li dan l-awment li suppost beda jitħallas, qiegħed attwalment jitħallas mill-intimat, u għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex sejra tiġi milqugħa. Konsiderazzjoni oħra għalfejn din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda, hija li anki li kieku l-ammont ta' kera ġie awmentat kif jipprovdi l-Att X tal-2009, id-dħul tar-rikorrenti xorta waħda bl-ebda mod ma kienx ser iqarreb dak li huma setgħu jdaħħlu li kieku krew il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

31. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-kera ġusta għal dan il-fond li kieku kellu jinkera fis-suq, kellha tammonta għal €3,096 għal ħames snin bejn l-2006 u l-2010, €3,240 għal ħames snin bejn l-2011 u l-2015, u għal €3,888 bejn l-2016 u l-2021, b'tali mod li d-dħul potenzjali li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti kellu jkun ta' (€3,096 x 5 = €15,480) + (€3,240 x 5 = €16,200) + (€3,888 x 5 = €19,440), għal total ta' €51,120, sabiex b'hekk id-differenza bejn dak li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu mil-lokazzjoni ta' din il-proprjetà fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dak li attwalment irċevew, tammonta għal €46,230.

32. Ir-rikorrenti għamlu riferiment għall-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, partikolarment għad-dispost tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u qalu li minkejja li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jipprovdi rimedju xieraq u effettiv għall-ksur

imġarrab minn sidien bħalhom billi jagħtihom il-possibbiltà li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà, il-kera li huma jistgħu jirċievu bis-saħħa ta' din il-liġi xorta waħda tibqa' sproporzjonata u baxxa. Qalu wkoll li s-subinċiż (11) tal-istess artikolu jipprekludihom milli jirrikorru b'rikors quddiemdin il-Qorti għal rimedju xieraq u effettiv, kif ukoll milli qatt jieħdu lura pussess ta' ħwejjiġhom f'każ li jinstab li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u qalu li fi kwalunke każ huma xorta waħda ser jibqgħu pprivati milli jgawdu b'mod ħieles u paċifiku l-possedimenti privati tagħhom. Qalu li għalhekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa wkoll leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, partikolarment tal-jedd għal smigħ xieraq kif sanċit bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, billi qiegħed iċaħħadhom *a priori* minn rimedju effettiv, u ser jissoġġettahom għal aktar spejjeż u dewmien ta' proċeduri quddiem il-Bord. Ir-rikorrenti qalu li dan l-artikolu tal-liġi qiegħed jilledi wkoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meta meħud in konsiderazzjoni mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

33. Ir-rikorrenti qegħdin isostnu li l-emendi leġislattivi introdotti fl-2018, xorta waħda qegħdin jimponu fuqhom arranġament lokatizju mal-intimat, qegħdin jimponu fuqhom ammont massimu ta' kera li jistgħu jirċievu, u li dan l-intervent leġislattiv huwa forma ta' kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà tagħhom. Din il-Qorti tqis li safejn għadha tirriżulta diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u l-kera massima li dawn jistgħu jirċievu *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, għandu jirriżulta li r-rikorrenti xorta waħda qegħdin iġorru waħedhom piż eċċessiv, u għalhekk m'hemm il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interessi ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha tgħid li l-valur tal-fond

fl-2020 kien ta' €165,000, u għalhekk anki li kieku r-rikorrenti kellhom jingħataw it-2% tal-valur tal-fond bħala l-ammont ta' kera, il-kera massima li huma jistgħu jirċievu huwa ta' €3,300. Il-Qorti tirrileva li anki jekk dan l-ammont ma jirriżultax li huwa ferm inqas minn dak li r-rikorrenti jistgħu jġibu li kieku dan il-fond kellu jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, meta wieħed jikkonsidra li fil-preżent il-kera fis-suq miftuħ tammonta għal €3,888, xorta waħda r-rikorrenti huma mistennija li jibqgħu f'relazzjoni forzata ta' sidien mal-inkwilin għal almenu ħames snin oħra, mingħajr ma jistgħu jbiegħu l-fond, u dan meta huma stess għandhom obbligi finanzjarji li qegħdin iħallsu lill-bank. Il-fatt li r-rikorrenti ma jistgħux jirriprendu l-fond kif u meta jridu, għall-Qorti huwa biżżejjed biex issib li dawn ser jibqgħu jsofru minn ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

34. Ir-rikorrenti ilmentaw ukoll li s-sub-inċiż (11) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, li ġie abrogat bl-Att XXIV tal-2021, qiegħed jikser id-dritt fundamentali tagħhom għal smigħ xieraq kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti ma speċifikawx taħt liema wieħed mis-sub-inċiżi tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni huma qegħdin iressqu l-pretensjoni tagħhom. Minkejja dan il-Qorti hija tal-fehma li l-uniku sub-inċiż li r-rikorrenti jistgħu jressqu l-pretensjoni tagħhom taħtu huwa l-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni, għaliex is-sub-inċiżi l-oħra kollha jittrattaw proċeduri kriminali. Dan is-sub-inċiż (2) tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

> "(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli."

35. L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

"Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jistgħu jiġu esklużi mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."

36. Il-Qorti hawnhekk sejra tagħmel riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi *vs.* Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad illi:

"31. The latter, in particular the new Article 12B (11) of the Ordinance, provided that it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring a violation to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applicants to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress.

...

94. The Court observes that the complaint under Article 6 (access to court) in the present case concerns the impossibility, or in any event the delay, faced by the applicant in enforcing the judgment in her favour due to the introduction of Act No. XXVII of 2018 (which provided that even with a court judgment, it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the new procedure provided by that law). Thus, the inability of the applicant to bring eviction proceedings (which was, at least on paper, meant to be open to her in the light of the remedy given by the first-instance constitutional jurisdiction) was the result of legislative State action. It follows that the situation is different from that where the violation complained of resulted from the actions or omissions of the constitutional jurisdictions.

95. Such an interference by the State can and should be challenged before the constitutional jurisdictions (see, for example, mutatis mutandis, Azzopardi and Others v. Malta (dec.) nos. 16467/17 and 24115/17, 12 March, 2019). These latter courts – in finding in favour of the applicant – have the power (i) to declare the law in question

> *null and void, opening the way for enforcement of the judgment in the applicant's favour, and (ii) to award her financial redress for the breach (see, conversely, Kozachek v. Ukraine, no. 29508/04, §23, 7 December, 2006, and Apostol v. Georgia, no. 40765/02, §46, ECHR 2006-XIV). It is true that having to initiate a further set of constitutional proceedings would further delay the enforcement of the applicant's judgment. However, it would then be for the constitutional jurisdictions to award adequate compensation for this further delay, which may of itself amount to a violation."*

37. Il-Qorti hija tal-fehma li ladarba dan l-artikolu tal-liġi ġie abrogat mill-Kap. 158, m'għadx hemm il-ħtieġa li tippronunzja ruħha dwar il-lanjanza sollevata mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, ladarba fi kwalunkwe każ qiegħed jiġi deċiż li huma sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u għal dan il-ksur qegħdin jingħataw kumpens xieraq.

38. Ir-rikorrenti jgħidu li huma qegħdin jiġu diskriminati, u li f'dan ir-rigward hemm ksur fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, li jipprovdi illi:

> "It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

39. Dan il-punt tqajjem kemm-il darba f'kawżi simili għal dik odjerna, u tenut kont tas-sottomissjonijiet imressqa mir-rikorrenti, din il-Qorti mhijiex konvinta li f'każijiet bħal dawn, persuni fis-sitwazzjoni tar-rikorrenti qegħdin jiġu diskriminati, u dan għaliex l-persuni kollha li qegħdin f'sitwazzjoni identika għal tagħhom, jinsabu kollha milquta bl-istess applikazzjoni tal-liġi, u għalhekk kollha kemm huma spiċċaw f'relazzjoni ta' kirja forzata fuqhom. Ir-rikorrenti jgħidu li huma qegħdin jiġu diskriminati meta mqabbla ma' sidien li krew il-proprjetà tagħhom wara l-1995, iżda dan mhux l-ispirtu li bih għandu jiġi

interpretat l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Ikun hemm diskriminazzjoni meta persuni li jkunu jinsabu f'sitwazzjoni simili jingħataw trattament differenti abbażi ta' xi waħda mir-raġunijiet elenkati fl-imsemmi Artikolu 14, u mhux meta xi liġi partikolari tkun tapplika għall-persuni kollha li taw konċessjoni enfitewtika temporanja f'xi perijodu ta' żmien partikolari. Barra minn hekk fis-sentenza **Amato Gauci *vs.* Malta**, il-Qorti Ewropea ddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> "*The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (**Petrovic vs Austria**, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory."*[23]

40. Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tikkonsidra t-talbiet li jolqtu r-rimedju li qegħdin jippretendu li jingħataw ir-rikorrenti għal-lanjanzi tagħhom. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[24], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-

[23] 15.12.2009.
[24] 29.04.2016.

tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."

41. F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs* Avukat Ġenerali et**[25], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili *ai termini* tal-Artikolu 1031 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

42. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

43. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali li dawn ġarrbu mill-2006, sal-aħħar tal-2020. Ikkonsidrat ukoll li b'konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u li r-rikorrenti għadhom fi stat ta' inċertezza dwar meta jistgħu jirriprendu lura l-pussess tal-fond, u li ċertament li għal dawn il-leżjonijiet għandu jingħata kumpens xieraq.

---

[25] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

44. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm għadd ta' fatturi li din il-Qorti tikkonsidra qabel tasal għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jdaħħlu r-rikorrenti kien jeċċedi l-ħamsin elf Euro (€50,000), meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew ammont ta' kera li huwa ferm inqas minn hekk. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni ta' sidien bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u anki meta ddaħħlu l-emendi għal-liġi, sussegwentement inħasset il-ħtieġa li dawn jiġu emendati mill-ġdid, u wħud minnhom saħansitra ġew revokati kompletament.

45. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti. Bħala kumpens għad-danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li għandu jkun hemm ħlas ulterjuri ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500).

46. Jifdal għalhekk li l-Qorti tikkonsidra t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat Joseph Pace mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tibda billi tiddikjara li l-intimat m'għandux jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 sabiex jibqa' jokkupa l-fond u jibqa' protett fil-kirja

mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għal dak li nkiteb minnha fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert u Mariella konjugi Cassar *vs.* il-Prim Ministru et**, mogħtija fl-20 ta' Jannar, 2021:

> "Dan il-punt kien ġie trattat fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe *vs.* l-Onorevoli Prim Ministru et**, deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2017, fejn inkiteb hekk minn din il-Qorti diversament preseduta:
>
> > "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk l-inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs. Avukat Ġenerali,** Kost. 24/06/2016)."
>
> Din il-Qorti tqis li mhuwiex kompitu tagħha u lanqas m'huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali, illi tara jekk l-intimata għandhiex xi titolu ieħor li jagħtiha jedd tkompli żżomm il-fond. Dak ikun il-meritu ta' kawża *ad hoc* quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Dak li qiegħda tippronunzja ruħha dwaru din il-Qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jistitwixxu r-rikorrenti quddiem il-Qorti jew tribunal kompetenti għall-iżgumbrament tal-intimata, l-intimata ma tkunx tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tokkupa l-fond, billi dawn l-artikoli huma, fir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimata, bla effett."

47. Għar-raġunijiet hawn mogħtija, it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, mhijiex qiegħda tiġi milqugħa.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati:

1) **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-**

rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, imma mhux bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

2) **Fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti tirrileva li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott bl-Att XXVII tal-2018, huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, imma in vista tal-fatt li s-sub-inċiż (11) ta' dan l-artikolu tal-liġi ġie abrogat, il-Qorti mhijiex sejra tippronunzja ruħha dwar l-allegat ksur tal-jedd għal smigħ xieraq kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;**

3) **Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Joseph Pace m'għandux jinvoka d-disposizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 favur tiegħu sabiex jibqa' jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;**

4) **Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-iżgumbrament tal-intimat mill-fond;**

5) **Tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont totali ta' wieħed u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€21,500), li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din id-deċiżjoni.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal erba' minn ħamsa (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat u kwantu għal wieħed minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur