QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Ħdax (11) ta' Jannar 2022

Rikors Numru 22/2020 FDP

Fl-ismijiet

Doreen Zarb (ID 17555M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Noel D'Emmanuele (ID 384653M) u martu Mary D'Emmanuele

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Jannar 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. Illi r-rikorrent hija l-proprjetarja tal-propjeta' bl-indirizz ta' numru tnejn (2) Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida.

   2. Illi b'att ta' nhar il-wieħed u għoxrin t'Awwissu tas-sena elf, disa' mija, disa' u tmenin (1989) ippubblikat minn Nutar Dottor Maurice Gambin, George Debattista, li jiġi missier r-rikorrenta u llum mejjet, ta b'konċessjoni ta' enfitewsi temporanja l-

propjeta' sopraċitata lil Emmanuele magħruf Noel D'Emmanuele, għal wieħed u għoxrin (21) sena li bdew jgħaddu mid-data tal-att imsemmi u ċioe nhar il-wieħed u għoxrin t'Awwissu tas-sena elf, disa' mija, disa' u tmenin (1989) (liema kopja tal-att qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok A');

3. Illi r-rikorrenta wirtet dan il-fond mingħand missierha, George Debattista;

4. Illi r-rikorrenta dehret fuq att ta' dikjarazzjoni causa mortis fejn hija ddikjarat l-valur relattiv tal-propjeta' minnha akkwistata mill-wirt ta' missierha, inkluż il-fond de quo, u ħallset it-taxxa relattiva li talvolta kienet dovuta;

5. Illi l-mejjet George Debattista kien xtara l-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' Att ippubblikat minn Nutar Dottor Salvatore Abela fl-erbgħa u għoxrin ta' Diċembru tal-elf, disa' mija, disgħa u ħamsin (24/12/1959);

6. Illi minkejja li l-enfitewsi temporanja skadiet, il-familja D'Emmanuele baqgħet tokkupa l-flat bin-numru tnejn (2) Saint Mary Flats, Sawmill Street, Msida b'titlu ta' kera peress li l-enfitewsi temporanja inqalbet għal kirja minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) li jipprovdi illi:

a. 12 (2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

> *(a) għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew*
>
> *(b) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data.*

b. U fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett.

7. Illi din il-kirja ma kinitx tirrikjedi l-kunsens tal-proprjetarja u ċioe ma kinitx tiddependi fuq it-tali kunsens stante li n-nuqqas ta' kunsens ma setgħax joħloq impediment sabiex il-kera tiġi stabbilita;

8. Illi l-familja D'Emmanuele għalhekk setgħet tibqa' tirrisjedi fil-fond, kif għamlet, u a contrario r-rikorrenta ma setgħet tagħmel xejn sabex terġa' takkwista l-propjeta' tagħha jew tiġġestixxi dak li kieku jkun dovut għaliha li kieku il-propjeta kellha tinkera bil-valur tas-suq;

9. Illi l-kwistjoni li wasslet biex tittieħed din l-azzjoni, mhix il-fatt li l-familja D'Emmanuele qiegħda tabita dan il-fond klandestinament, iżda l-fatt li l-liġi fuq imsemmija li pprovditilha d-dritt li infatti tippossediha, tilledi drittijiet fundamentali tar-rikorrenta u konsegwentement ilha tikkawżalha danni u preġudizzju mis-sena elfejn u għaxra (2010);

10.Illi din is-sitwazzjoni kkawżat preġudizzju lir-rikorrenta stante li ma setgħetx ikollha l-pussess ta' din il-propjeta sabiex tagħmel biha dak li tixtieq hi;

11.Illi din is-sitwazzjoni kkawżat danni lir-rikorrenta stante li tilfet ammont ta' flus konsiderevoli, meta wieħed jikkunsidra l-introjtu li r-rikorrenta setgħet tagħmel li kieku t-tali propjeta' setgħet tinkera lill-terzi bil-prezz tas-suq għal dawn is-snin;

12.Illi b'dan spjegat l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-dritt fundamentali tar-rikorrenta li jkollha protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens xieraq, li huwa stabbilit fl-artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll d-dritt fundamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Għaldaqstant, ir-rikorrenta umilment u bir-rispett titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara li l-liġi viġenti qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenta għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea.*

2. *Tiddikjara l-liġi nulla u bla effett għaliex tmur kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea.*

> 3. *Tiddikjara illi l-liġi viġenti kreat danni lir-rikorrent, filwaqt li tillikwida dawn id-danni u tordna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex iħallas dawn id-danni lir-rikorrenta.*
>
> *Salv kull provvediment li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.*
>
> *Bl-ispejjeż u interessi.*

2. Rat illi fil-5 ta' Frar 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

> *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
>
> *1. Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu sabiex turi li hija sidt il-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;*
>
> *2. Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-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 Europea, 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 Europea 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 lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

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-inkwilini. 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-okkupanti;

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 ċioe 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 jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Europea kienet waslet għall-konklużjoni 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 Europea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – inter partes;

10.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi l-intimati D'Emmanuele fil-11 ta' Frar 2020 irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. Illi huwa minnu l-intimat Noel D'Emmanuele kif ukoll martu Mary D'Emmanuele jiddetjenu l-fond de quo bil-kera kif allegat fir-rikors promotorju;

2. Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qegħdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront ta' l-eċċipjenti;

3. Stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenut l-ieħor nomine.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi:

4. Rat illi fil-5 ta' Marzu 2020, il-kawża ġiet differita għall-provi.

5. Rat l-affidavit ta' **Paul Debattista**, ippreżentat fis-26 ta' Ġunju 2020. (fol 35)

6. Rat l-affidavit ta' **George Debattista** ippreżentat fis-26 ta' Ġunju 2020. (fol 36)

7. Rat l-affidavit ta' **Maria Dolores sive Doreen Zarb** ippreżentat fis-26 ta' Ġunju, 2020. (fol 23)

8. Rat l-affidavit ta' **Paul Debattista** ippreżentat fis-26 ta' Ġunju, 2020. (fol 35)

9. Rat in-nota ġuramentata tan-**Nutar Gareth Micallef**, flimkien ma' riċerki, ippreżentata minnu stess u maħlufa quddiem il-Qorti stess fis-26 ta' Ġunju 2020. (fol 37)

10. Rat illi, fis-26 ta' Ġunju 2020, il-Qorti nnominat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea, li ippreżentat ir-rapport tagħha fit-18 ta' Settembru, 2020. (fol 214)

11. Rat id-domandi in eskussjoni li saru da' parte tar-rikorrenti fl-24 ta' Novembru 2020, li għalihom rrispondiet il-Perit Tekniku fil-25 ta' Jannar, 2021. (fol 238)

12. Rat li permezz ta' nota ta' Doreen Zarb ippreżentata fl-10 ta' Marzu, 2021, ir-rikorrenti ippreżentat iċ-ċedoli tad-depożitu għall-perjodu mill-20 ta' Frar 2020 sad-19 ta' Mejju 2021. (fol 241)

13. Rat l-affidavit ta' Noel D'Emmanuele ippreżentata fl-10 ta' Marzu, 2021. (fol 246)

14. Rat illi fil-25 ta' Mejju 2021, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' Doreen Zarb ippreżentata fl-14 ta' Lulju 2021. (fol 274)

16. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet bil-miktub ta’ Noel D’Emmanuele ippreżentata fid-19 ta’ Lulju 2021. (fol 283)

17. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta’ Novembru 2021. (fol 290)

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta li r-rikorrenti hija il-proprjetarja tal-fond numru tnejn (2) St. Mary Flats, Sawmill Street, Msida, u dana permez ta’ kuntratt ta’ immissjoni tal-pussess datat 22 ta’ Mejju 2007.

19. Jirriżulta li oriġinarjament, l-imsemmi fond kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti, George Debattista, illum defunt. Ir-rikorrenti wirtet, flimkien ma’ ħutha Paul u George Debattista, il-fond mingħand missierha, George Debattista, li miet fis-sena 1997 u minn ommha, Maria Debattista, li mietet fis-sena 2003, liema propjeta kienet oriġinalment akkwistata minn missierha b’kuntratt datat 24 ta’ Diċembru, 1959.

20. Jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien ingħata b’konċessjoni ta’ enfitewsi temporanja lil Noel D’Emmanuele għal 21 sena u dan permezz ta’ kuntratt datat 21 ta’ Awissu, 1989, li huwa eżebit bħala dok A.

21. Wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, fil-21 ta’ Awissu 2010, il-familja D’Emmanuele baqgħet tokkupa l-imsemmi fond peress li din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom u huma ċittadini Maltin.

22. Jirriżulta li gie ippreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond numru tnejn (2) St.Mary Flats, Sawmill Street, Msida bil-valur tas-suq miftuħ fl-ammont ta’ € 205,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) huwa ta’ € 9000 fis-sena.

23. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2010 sas-sena 2020, u bbażat il-valutazzjonijiet kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-2010 kien ta’ € 4,200 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta’ € 5,700 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta’ € 9,000 fis-sena

24. In eskussjoni għad-domandi tar-rikorrenti, il-Perit wieġbet li l-valur lokatizzju li ngħata huwa biex il-fond jinkera fl-istat li huwa llum. Wieġbet li ittieħed in konsiderazzjoni l-‘*passenger lift*’ li ssemma’ wkoll fir-rapport. Ikkonfermat li l-valutazzjoni li ngħatat huwa dwar l-istat tal-fond waqt l-aċċess.

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati D'Emmanuele, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond, konsegwentement qiegħda tikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

26. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Noel u Mary konjuġi D'Emmanuele qajmu, is-segwenti difiżi, sostnew li t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet u fatti:

1) Illi huwa minnu li l-intimati D'Emmanuele jiddetjenu l-fond b'kera.
2) L-intimati qegħdin igawdu titolu validu ta' kera, b'hekk, it-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu diretti kontra l-eċċipjenti, ma jistgħux jiġu akkolti.
3) Din hija materja ta' indole Kostituzzjonali, għalhekk l-intimati qed jagħmlu tagħhom eċċezzjonijiet da parti tal-intimat l-ieħor.

27. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, jirriżulta li m'hemmx kontestazzjoni fuq l-ewwel punt dwar l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja. Huwa fatt inkontestat li jirriżulta mill-atti li l-kera baqgħet tiġi mħallsa u li l-intimati D'Emmanuele baqgħu jiddetjenu l-fond b'titolu ta' kera abbażi tal-liġijiet viġenti. Dawn huma riżultanzi fattwali li jemerġu mill-fatti tal-każ.

28. Il-Qorti tosserva, li f'każ Kostituzzjonali, irid jiġi mistħarreġ jekk kienx hemm ksur tad-drittijiet tal-bniedem, kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti, u mhux jekk l-intimati aderixxewx ruħhom mad-disposizzjonijiet tal-liġi, għalkemm mhuwiex ikkontestat li huma protetti bil-liġijiet viġenti sabiex ikomplu jokkupaw il-fond b'kera.

29. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati D'Emmanuele.

30. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut li t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jirreferu għall-eċċipjenti, m'għandhomx jiġu akkolti għaliex l-intimati mxew skont il-liġi u jgawdu titolu validu ta' kera.

31. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fondamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min kien involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din messha titressaq…il-ħsieb dejjem kien…biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-drittijiet fondamentali kien wieħed mistħoqq."

32. Infatti, huwa unikament obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li drittijiet fondamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhuwiex obbligu tal-intimati, bħala inkwilini li jaraw li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju 2011).

33. Madankollu, l-intimati D'Emmanuele għandhom kull interess ikunu parti f'dan il-każ anke sabiex ikunu f'posizzjoni li jiddefendu l-posizzjoni tagħhom. Dan, madanakollu, ma jfissirx li l-intimati D'Emmanuele bħala inkwilini għandhom ikunu responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

34. Għalhekk, tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-intimati fis-sens, li huwa l-Istat li għandu jwieġeb għall-ksur tad-drittijiet taċ-ċittadini u mhux l-intimati *qua* inkwilini.

35. **Dwar it-tielet eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li l-intimati jagħmlu tagħhom l-eċċezzjonijiet imqajma mill-konvenut l-ieħor, ossija l-Avukat tal-Istat. L-eċċezzjonijiet u l-kwistjonijiet sollevati wkoll mill-Avukat tal-Istat ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fuq bażi preliminari kif ukoll fil-mertu.

36. Proprju abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati D'Emmanuele.

Eċċezzjoni Preliminari tal-Avukat tal-Istat

37. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha.

38. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti, id-defunt George Debattista li kien akkwista l-fond permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Diċembru 1959. Fil-fatt, l-aħwa ta' Doreen Zarb, George Debattista u Paul Debattista, fl-affidavit tagħhom ikkonfermaw li wirtu l-proprjetajiet rispettivi mingħand il-ġenituri tagħhom.

39. Jirriżulta wkoll, li in-Nutar Gareth Micallef xehed fis-26 ta' Ġunju 2020 u ppreżenta r-riċerka u d-dokumentazzjoni in atti, li juru evidentement li Doreen Zarb wirtet il-fond in kwistjoni mingħand ommha u missierha, u l-fond ġie fil-

pussess tagħha permezz ta' kuntratt ta' immissjoni tal-pussess datat 22 ta' Mejju 2007. Fil-fatt, ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha, xehdet u kkonfermat li hija wirtet il-fond wara l-mewt ta' ommha fl-2003, li kienet wirtet is-sehem ta' żewġha wara mewtu. Għalhekk, il-prova dwar it-titolu tinsab pjenament sodisfatta.

40. Għaldaqstant, tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigward it-titolu.

Meritu tal-każ

41. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, fejn l-inkwilini komplew ikunu rikonoxxuti bħala inkwilini u komplew iħallsu l-kera matul is-snin.

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

43. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u f'dan il-każ, id-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed tirċievi l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea.

44. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li s-sidien jerġgħu jieħdu l-fond, stante li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera. Ġie sostnut, li l-Artikolu 12B 8(b) u 12B (11) tal-Kap 158 jipprovdu li s-sid jista' jippreżenta każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitlob li l-inkwilin jiġi żgumbrat mill-fond jekk ma jistħoqqlux jibqa' jirrisjedi fil-fond. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, ikompli jelabora fuq dan billi sostna li bl-introduzzjoni tal-emendi introdotti fl-Artikolu 12B *et sequitur* tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta, instab il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita qed jagħti l-opportunita li togħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet

tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin.

45. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Europea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. Inoltre`, ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li jrid jiġi mistħarreġ jekk is-sid oriġinali tal-fond tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex jirriżulta, li permezz tal-iżviluppi fl-emendi reċenti, ġie sottolineat li d-drittijiet *in rem* tas-sidien ma ġewx mittiefsa, anzi kien hemm rilassament tal-liġijiet favur is-sidien.

46. F'dan il-kuntest, huwa relevanti l-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Europea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

> *"The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will 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 Court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."*

47. L-argument tar-rikorrenti fil-każ odjern huwa li hija xorta ma tistax tivvanta titolu rigward il-fond mertu tal-każ wara l-iskadenza tas-subċens fis-sena 2010, minħabba l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4) u (5) tal-Kap 158. Inoltre`, b'effett tal-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti ġiet assoġġettata għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, konsegwentement, dan ma jfissirx li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali – il-Qorti taqbel ma' tali ilment.

48. Jirriżulta li in-nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` huwa bbażat fuq d-dritt ta' l-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Għalkemm l-Istat għandu tali dritt, dana, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi bl-applikazzjoni tad-dritt illi l-Istat jinsisti illi għandu u li qed japplika.

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

50. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha billi ġiet spussessata mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li hija qed issofri piż indebitu u esaġerat minħabba l-kirja kreata *ex lege*. Infatti, ġie sottomess li l-kera fil-preżent hija ta' €1,211.28 kull sena, kif jidher miċ-ċedoli ta' depożitu eżebiti fl-atti, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2020 fl-ammont ta' €9,000 fis-sena. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed titlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta`.

51. Il-Qorti tosserva li l-**artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 indipendentdi u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

52. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli".*

Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom.

Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

53. Ir-rikorrenti tibbaża l-azzjoni tagħha wkoll fuq **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** li jgħid illi:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

54. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Europea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li :

*" (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the*

> *court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

55. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien, meta tikkonsidra li l-kera baxxa li titħallas fis-sena, b'mod li għadu 'l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

56. Fil-każ suċitat ingħad:

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

57. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Europea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above § 62).*

58. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

59. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Awissu 1989, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fl-2010. Iżda, l-intimati

D'Emmanuele, komplew jirrisjedu fl-imsemmi fond stante li din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom sa mill-1989.

60. Kien għalhekk illi r-rikorrenti tinsisti li ġiet spussessata mill-użu tal-propjeta`. Di piu`, sostniet, li permezz tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti, il-kera baqgħet irriżorja meta komparata mall-valur lokatizzju tal-fond kif stmat illum il-ġurnata. Di piu`, r-rikorrenti kompliet issostni li ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` stante li l-liġijiet viġenti qed jirrenduha diffiċli u kważi impossibbli li terġa' tieħu lura l-fond, u dan mingħajr kumpens.

61. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ingħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f'**Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

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

62. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979, ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.

63. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, sostna li r-rikorrenti qed tilmenta mill-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, b'hekk ifisser li r-rikorrenti u l-aventi kawża fit-titolu kienu ben konxji tal-liġijiet viġenti, meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika odjerna, fir-rigward tal-fond mertu ta' dan il-każ. Dan l-argument ma jreġġix u ma jistax jitqies validu.

64. L-istħarriġ neċessarju f'dan il-każ ma jitrattax il-konsapevolezza o meno tal-liġijiet viġenti, iżda jekk hemmx ksur tad-drittijiet umani, kif qed jiġi allegat. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

65. Il-Qorti, għalhekk, tenut kont tal-konsiderazzjonijiet kollha kif fuq espressi, tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

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

Kumpens

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

68. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europea.

69. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, hija talbet għall-ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

70. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

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

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Europea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Europea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha*

tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

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

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

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

75. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li l-konċessjoni enfitewtika li kienet ingħatat rigward il-fond mertu tal-każ odjern, kien ċens temporanju li kien jiskadi fl-2010. Iżda, sussegwentement, ir-rikorrenti ma setgħetx tivvanta titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12, iċ-ċens ġie ikkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilini. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' ssir minn dakinhar tad-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika f'Awissu 2010.

76. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u ndikati f'paragrafu 18 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2010 u s-sena 2020, kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-2010 kien ta' € 4,200 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' € 5,700 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' € 9,000 fis-sena

77. Jirriżulta, għalhekk, illi, ikkunsidrat li s-sena 2010 tiġi kkunsidrata f'nofsha u mhux fl-intjier tagħha, il-qligħ prevvist li setgħet tipperċepixxi ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ, sal-bidu ta' Jannar 2020, il-qligħ prevvist kien jammonta għal madwar seba' u erbgħin elf, u erba' mitt Euro (€ 47,400).

78. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qligħ li seta jiġi rikavat, il-kumpens għandu ikun ta' tlieta u għoxrin elf, u seba' mitt Euro (23,700), li huwa għal kull sena, mis-sena 2010 'il quddiem, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata <u>fil-konfront tar-rikorrenti bħala sid tal-fond</u> sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

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

Danni Non-pekunarji

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

81. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mis-sena 2010 sad-data tal-preżentata tal-kawża għaddew disa’ snin u nofs, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta’ erbat elef, seba’ mija u ħamsin euro (€4,750).

82. Tenut kont tal-fatt, li mill-2010, ir-rikorrenti, bħala sid tal-fond, kienet spussessata mill-proprjeta` tagħha mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandha tkun ekwivalenti għal tlieta u għoxrin elf, u seba’ mitt Euro (€23,700) bħala danni pekunarji u erbat elef, seba’ mija u ħamsin Euro (€4,750) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ tmienja u għoxrin elf, erba’ mija u ħamsin Euro (€28,450).

Rimedju ulterjuri

83. Din il-Qorti tqis illi għandha tipprovdi ghal rimedju ulterjuri apparti dik pekunjarja, kif fuq ġia stabbilita.

84. Għalhekk, hija ser tipprovdi li, fl-eventwalita` li l-intimati D’Emmanuele imutu, sakemm “wild naturali jew legali” ta’ l-intimati, kif imsejha fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “membri tal-familja tal-kerrej” fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m’għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

85. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

86. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, tal-intimati D’Emmanuele u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati D'Emmanuele għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-intimati D'Emmanuele, billi tiddikjara li l-intimati D'Emmanuele mhumiex responsabbli għal ksur tad-drittijiet fondamentali, kwindi mhumiex tenuti responsabbli jħallsu kumpens u/jew danni lir-rikorrenti.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet, kemm preliminari kif ukoll fil-meritu, tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** illi l-liġi viġenti, b'referenza għall-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea.

Tiċħad it-Tieni Talba tar-rikorrenti għad-dikjarazzjoni tan-nullita` tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158).

Tilqa' t-**Tielet Talba** tar-rikorrenti u għalhekk:

Tiddikjara li l-liġijiet viġenti, u b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ikkreaw danni lir-rikorrenti.

Tiddikjara li l-kumpens għal danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' tlieta u għoxrin elf, u seba' mitt Euro (€23,700) bħala danni pekunarji u erbat elef, seba' mija u ħamsin Euro (€4,750) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' tmienja u għoxrin elf, erba' mija u ħamsin Euro (€28,450).

Tillikwida l-ammont ta' tlieta u għoxrin elf u seba' mitt Euro (€23,700) bħala danni pekunarji u erbat elef u seba' mija u ħamsin Euro (€4,750) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tmienja u għoxrin elf, erba' mija u ħamsin Euro (€28,450)**.

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont ta' **tmienja u għoxrin elf, erba' mija u ħamsin Euro** (€28,450) lir-rikorrenti.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati D'Emmanuele għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur