QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 22 ta' Marzu, 2022

Numru

Rikors Numru 149/2019 TA

Maria Concetta Mangion u Agostina Monica Lofaro

vs

Avukat tal-Istat u b'digriet tas-27 ta' Frar 2020 l-isem tal-Avukat Ġenerali ġie mibdul għall-Avukat tal-Istat u Carmen Shirley Schembri

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-Rikors tar-Rikorrenti ppreżentat fit-13 ta' Awwissu 2019, li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

1. Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Henri Vassallo fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988), Louis Victor Salerno, missier u dante causa tar-rikorrenti, ikkonċeda lil Catherine sive Katie Vella, mart Anthony Vella, b'titolu ta' enfitewsi temporanja il-fond bin-numru erbgħa u sebgħin (74), illum tlieta u għoxrin (23), fi Triq Santa Skolastika, fil-Birgu, u dan għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena minn dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u soġġett

għall-kondizzjonijiet l-oħrajn stipulati fl-att preċitat. Kopja ta' dan il-kuntratt qed tiġi annessa bħala "Dok A".

2. Illi r-rikorrenti huma l-uniċi eredi tal-ġenituri tagħhom, Louis Victor Salerno u Anna Maria Salerno, u għalhekk mal-mewt tagħhom wirtu l-jedd ta' dirett dominju temporanju, u l-pjena proprjeta' wara l-iskadenza ta' l-enfitewsi temporanja, tal-fond fuq imsemmi.

3. Illi l-enfitewsi temporanja konċessa minn missier ir-rikorrenti lill-imsemmja Catherine Vella skadiet fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Gunju tas-sena elfejn u12 u,jew 12A ta' l-0rdinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta), previa l-ħlas tas-somma ta' tlett mija u tlieta u disgħin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€393.71) fis-sena b'titolu ta' kera.

4. Illi l-imsemmija Catherine Vella mietet intestata fis-sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sittax (2016).

5. Illi l-intimata hija bint Catherine Vella, u billi kienet u għadha tgħix fil-fond proprjeta' tar-rikorrenti, saret inkwilina għal finijiet u effetti tal-liġi, a tenur ta 'l-artikolu 153 1F tal-Kodiċi Ċivili.

6. Illi r-rikorrenti mhux jaċċettaw u lanqas jirrikonoxxu it-titolu pretiż u vantat mill-intimata Carmen Shirley Schembri fuq il-proprjeta' tagħhom fuq deskritta, in kwantu l-liġi li tagħti dak il-jedd lill-imsemmija intimata hija leżiva fil-konfront tad-dritt fondamentali ta' l-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

7. Dan huwa hekk għaliex il-liġi in kwistjoni, u ċioe' l-artikolu 12 u,jew 1-artikolu 12A ta' l-0rdinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta), għandhom l-effett li jimponu fil-konfront tar-rikorrenti titolu ta' lokazzjoni kontra r-rieda tagħhom, u mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tagħhom, u dan versu kera insinjifikanti u li ma tirrappreżentax kumpens xieraq u adegwat favur ir-rikorrenti għad-deprivazzjoni ta' ħwejjiġhom u għall-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

8. Illi l-emendi promulgati permezz ta' l-Att XXVII tas-sena elfejn u tmintax (2018) ma jirrimedjawx adekwatament għall-vjolazzjoni li r-rikorrenti ġarrbu u għadhom qed iġarrbu fil-konfront tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif fuq premess.

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-0norabbli Qorti, previa kull dikjarazzjoni u provvediment opportun, jogħġobha:

(1).Tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12 u,jew l-artikolu 12A ta' l-0rdinanza li Tneħħi I-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta) kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu 1 ta' I-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi qed jagħti jedd lill-intimata Carmen Shirley Schembri li tokkupa I-proprjeta' ta' l-esponenti mingħajr ma tħallas kumpens xieraq u adegwat;

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12 u,jew l-artikolu 12A ta' l-0rdinanza li Tneħħi I-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti u jikkozza mad-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti, u kwindi għandu jitqies li m' għandu ebda effett fil-konfront tal-kontendenti in kawża;

(3) Tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba mill-esponenti , u tordna lill-intimati jew lil min minnhom iħallsu dak il-kumpens kif likwidat;

(4) Tagħti dawk l-ordnijiet u I-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-vjolazzjoni subita mill-esponenti ma tibqax tiġi perpetwata u tieqaf, u kif ukoll sabiex l-istess ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat.

BI-ispejjeż kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fis-26 ta' Awwissu 2019, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-12 u,. jew 12A tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, fil- konfront tiegħu qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond 73, illum 23, Triq Santa Skolastika, Birgu mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-liġi senjatament l-Att XXIII tal-1979 daħal qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta' konċessjoni ta' enfitewsi temporanja ma' Catherine sive Kate Vella u cioe' omm l-intimata Carmen Shirley Camilleri u għaldaqstant l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur.Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu minn din l-Onorabbli Qorti b'setgħat kostituzzjonali għaliex illum il-ġurnata ir-rikorrenti għandhom il-possibilita' illi jibda jirċievi kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mertu tal-każ odjern, hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrenti jitolbu illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita' illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilina titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji biex tkompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament ma jistax jingħad illi l-liġi viġenti qegħdha timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprieta' tiegħu,

5. Illi jekk din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li ma tilqax l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti, lanqas ma għandhom jintlaqgħu il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti u dan peress illi jekk din l-Onorabbli Qorti ma ssibx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif mitluba fl-ewwel żewġ talbiet, ma jkunx hemm lok li l-Qorti b'setgħat kostituzzjonali tillikwida kumpens u allegati danni;

6. Illi in kwantu r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni u ħlas ta' danni kreat lilhom minħabba l-allegat telf ta' kirjiet, l-esponent jeċepixxi illi l-kumpens li jista' jingħata fi proċediment ta' natura kostituzzjonali huma kumpens għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali jekk tirriżulta mhux kumpens għal xi allegati danni ċivili. (**ara Louis Apap vs Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019)

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex identifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-ħtieġa illi l-enfitewta jiġi protett u li jiġi stabbilit bilanċ fir-relazzjoni tiegħu mas-sid f’sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

11. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs 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., Mellacher 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 tenacy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent 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 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

12. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzioni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

13. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdha tiġi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat u spejjeż biex tiġi żviluppata proprjeta residenzjali ma valuri kurrenti;

14. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza 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* <u>*and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*"</u>

15. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

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

17. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

18. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu iddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' propozjonalita' tant illi llum il-ġurnata kif diġa aċċenat aktar il fuq ir-rikorrent għandu l-possibilita' illi jibda jirċievi kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrent jitlob illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-

rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita' illi r-rikorrent jitlob illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja;

19. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija l-ilmenti tar-rikorrent mhumiex mistħoqqa;

20. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet u ma kienitx ħadet in konsiderazzjoni il-fatt l-artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie promulgat wara l-għoti ta' tali sentenzi. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants";*

21. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l- Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

22. Illi mingħajr preġudizzju jekk fi kwalunkwe każ din l-Onorabbli Qorti issib li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tillikwida kumpens, il-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni meta tiġi biex tillikwida l-kumpens l-emenda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018;

23. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat ir-Risposta tal-Intimat Carmen Shirley Schembri ippreżentata fit-28 ta' Awwissu 2020 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna ma tista qatt tirnexxi kontra l-esponenti u għalhekk huwa ma huwiex il-leġittimu kontradittur. Dan jingħad minħabba li l-ebda individiwu fil-kapaċita personali tiegħu ma jistgħu jkun qatt soġġett jew misjub ħati ta leżjonijiet ta' natura kostituzzjonali minħabba l-fatt li minnha nnifisha kawża ta' natura kostituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-istat u mhux l-individwi bejniethom;

2. Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva u dan għaliex l-atturi kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji oħra taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond de quo;

4. Illi fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti ma humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess (i.e.kienet self-imposed) Di fatti huwa rrikonoxxew it-titolu tal-intimata tant li hemm pendenti kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) numru 26/10/MAF differita għall-20 ta' Jannar 2020;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet ġenerali, jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali;

6. Illi l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet to Malta għandu għanijiet legitimi u huwa fl- interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin taħt l-Konvensjoni Ewropea li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta, kera, illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan is-sens ma humiex mistħoqqa;

7. Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti ottemprat ruħħa mal-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tistgħa qatt tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, u dan fil-pessima ipotesi li jkun hemm akkoljiment tat-talbiet attriċi u jekk it-talbiet jiġu milqgħu dan ser ikun lezjoni ta' dritt tagħhom billi hija kellha l-'*legitimate expectation*' fuq dak li qed jista' jkun qed jiġi mehud minha u b'hekk qed jiġi riservat id-dritt li jitolbu stħarriġ kostituzzjonali fuq dan l-aspett;

8. Illi fi kwalsiasi każ, ma jidhirx li r-rikorrenti oġġezzjonaw mill-ewwel għall-ammont tal-kera meta kienet giet ikkonvertita l-konċessjoni enfitewtika Illi għalhekk dan jegħleb kull allegazzjoni li b'xi mod jew ieħor l-antekawża tar-rikorrenti kienet sfurzata tagħti b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-proprjeta' in kwistjoni;

9. Illi dan joħloq fl-esponenti il-kunċett hekk imsejjaħ '*legitimate expectations*' u b'hekk kull talba tar-rikorrenti, qabel ma tiġi evalwata u trattata għandha tittieħed biss wara konsiderazzjoni mistħoqqa għad-drittijiet akkwistati mil-esponenti;

10. Illi addizzjonalment, ir-relazzjoni bejn l-antekawa tar-rikorrenti u l-esponenti kienet waħda kuntrattwali u volontarja u għalhekk ma tista tiġi leġġerment disturbata u jiġi osservat il-priċipju *pacta sunt servanda*. Fil-fatt sa mill-1963 omm l-intimata Katy Vella kienet tipposjedi l-istess font b'titolu ta' kera u dan qabel ma ġie akkwistat mill-antekawża tar-rikorrenti u b'hekk fil-mument ta' l-akkwist kienu diġa jafu li fond huwa okkupat b'titolu ta' kera li kien jaqa' taħt ir-reġim ta' dawk magħrufa bħala liġijiet speċjali;

11. Illi kwalunkwe każ, id-dikjarazzjoni mitlua mir-rikorrenti fl-ewwel talba tagħhom u għalhekk l-eventwali ripresa tal-pussess tal-fond kontra d-drittijiet li jgawdi l-esponenti hija waħda estrema u mhux applikabbli fil-każ odjem tant li

dan huwa każ soċjali fejn fl-istess residenza hemm jgħixu tnejn minn nies membri ta' l-istess familja immedjata tal-intimata li huma diżabbli u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' Jannar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti:

Din il-kawża tirrigwarda l-fond Flat numru 74 illum 23, Triq Santa Skolastika, Birgu.

Permezz ta' att datat 27 ta' Ġunju 1988 (ara fol 4 jew 26), is-sid oriġinali, ċertu Louis Victor Salerno, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-ċerta Catherine sive Katie mart Anthony Vella, minnu separata de facto. Din il-konċessjoni kienet għal-żmien wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li ċ-ċens kien ta' mitt Lira (LM100) fis-sena.

Catherine sive Katie Vella baqgħet toqgħod fil-fond imsemmi flimkien ma wliedha l-intimata Carmen Shirley u Laurence Jason sa ma mietet fis-17 ta' Diċembru 2017. Ħu l-intimata baqa jgħix fil-fond in kwistjoni sakemm iżżewweġ u mar joqgħod post ieħor. L-intimata minn naħa tagħha baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond flimkien ma żewġha u bintha anke wara li skada t-terminu ta' din il-

konċessjoni fis-27 ta' Ġunju 2009 (ara xhieda intimata a' fol 31 et seq, affidavit intimata a' fol 83 u kontro-eżami intimata a' fol 86). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12 ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-Intimata ingħatat id-dritt li tokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

Jidher li hekk kif skadiet l-konċessjoni emfitewtika fis-sena 2009, l-Atturi rrifjuttaw li jaċċettaw il-kera kif konvertita bis-saħħa ta' dan l-artikolu. L-Intimata minn naħa tagħha bdiet għalhekk tiddepożitha l-Qorti (ara xhieda intimata a' fol 33 u irċevuti taċ-ċens a' fol 36 sa 45).

l-ammont ta' kera huwa dak stabbilit fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

Billi ċ-ċedoli ta' depożitu ma ġewx preżentati in atti, ma hux magħruf l-ammont ta' kera li l-intimata qed tiddepożita l-Qorti.

<u>Punti ta' Liġi:</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti, qua l-aventi causa tas-sid Louis Victor Salerno, qed jilmentaw li l-artikolu 12 u/jew l-artikolu 12A tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond 74, illum 23, Triq Santa Skolastika Birgu sanċit

fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Dan għaliex bl-emendi f'dawn l-artikoli tal-Kap. 158, huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċevew kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma ġarrew piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilha l-intimata.

Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to*

control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo vs. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02,*

§ 75, ECHR 2007-III)." (**Cassar vs. Malta**, **applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018).*

In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttigieg and Others vs. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad **eżempju Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et**, **Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12/12A jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others vs. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali, dik kwotata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet (ara nota a' fol 3 sa 5) li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara wkoll **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' **Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-

proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost.* ***27.3.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*;" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017**).

Dan premess, il-Qorti tosserva li r-Rikorrenti għamlu l-prova tat-titolu. Joħroġ mill-att ta' konċessjoni emfitewtika temporanja (a' fol 5 jew 29), li l-fond ġie akkwistat minn Louis Victor Salerno fis-sena 1963, jiġifieri fiż-żwieġ tiegħu ma Anna Maria neè Cutajar (ara att ta' żwieġ a' fol 48). Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja jingħad li l-istess kien għaldaqstant jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Anna Maria Salerno mietet fid-19 ta' Mejju 1996 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 66) filwaqt li Louis Victor Salerno miet fit-18 ta' Marzu 1997 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 69). Jirriżulta mir-riċerki testamentarji (a' fol 67 u 68, 70 u 71) li

Louis Victor u Anna Maria konjuġi Salerno ħallew tlett testmenti unica charta, wieħed datat 12 ta' Frar 1992 (a' fol 72), wieħed datat 23 ta' Frar 1993 (a' fol 75) u l-ieħor datat 14 ta' Frar 1995 (a' fol 77).

Permezz tar-raba' artikolu tat-testment unica charta datat 12 ta' Frar 1992, Louis Victor u Anna Maria konjuġi Salerno ħallew il-fond in mertu b'titolu ta' prelegat in piena u assoluta proprjeta lill-uliedhom ir-rikorrenti Agostina Monica Lofaro u Maria Concetta Mangion. Dan l-artikolu ma ġiex imħassar jew mibdul fit-testmenti sussegwenti. Isegwi li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo. Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom titolu validu fuq il-fond. Isegwi li għandhom dritt jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom u, aktar minn hekk, jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Permezz tar-raba eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Carmen Shirley Schembri, qed tiġi sollevata l-intempestivitá ta' l-ilment tar-rikorrenti għaliex l-istess kellhom a disposizzjoni tagħhom rimedji ordinarji oħra taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Għalkemm ma ġiex speċifikat l-artikolu tal-liġi li jipprovdu dawn ir-rimedji, l-Qorti tifhem li l-intimati qed jirreferu għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-liġijiet t' Malta. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 u sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021. Huwa evidenti li "*din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha.*" (**Victoria Amato Gauci et vs.**

Avukat Ġenerali, **Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede kostituzzjonali), 17 ta' Ottubru 2018**).

Dan l-artikolu madanakollu kien applikabbli fir-rigward ta' kera li ġiet fis-seħħ a tenur tal-artikolu 5, 12 jew 12A biss mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B issa sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021. L-artikolu 12B għalhekk ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap.158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, mid-dati tat-terminazzjoni tal-konċessjonijiet emfitewtiċi sal-imsemmija data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B.

Kif anke osservat drabi oħra min dawn il-Qrati, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (**Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et**, **Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (**Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019**).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' r-raba eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-inkwilina intimata limitatament safejn l-ilment tar-rikorrenti jaffettwa il-perjodu wara d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12/12A tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-**Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati tagħna, tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12 u

biss limitatament għall-Artikolu 12 tal-Kap. 158. Dan peress li ma jirriżultax li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal iżjed minn enfitewsi waħda. Isegwi li l-artikolu 12A mhux applikabbli fil-konfront tar-rikorrenti.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiddikjara u tiddeċiedi li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, kiser d-dritt tar-Rikorrenti sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom bl-indirizz 74, illum 23, Triq Santa Skolastika, Birgu. Il-Qorti sejra għalhekk tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

Permezz tat-tielet talba, r-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tillikwida kumpens għall ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba minnhom u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dak il-kumpens likwidat.

Il-Qorti tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, f'dan il-każ is-27 ta' Ġunju 2009, sal-10 ta' April 2018. Dan peress li, kif ġia ingħad supra, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bis-sostituzzjoni ta' dan l-Att bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti*

dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, l-Qorti tagħti kumpens li jirrifletti d-durata tal-leżjoni subit minnhom magħdud "[i]*d-differenza bejn il-kera mħallsa mill-inkwilini, u dik li kienet effettivament dovuta skont ir-relazzjoni tal-perit tekniku nominat minn dina l-Onorabbli Qorti*" (ara nota a' fol 10).

F'dan ir-rigward qed issir referenza għal dak li qalet il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef **Joseph R. Micallef fis-Sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017.** Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. **22.2.2013** fil-kawża fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et**).*"

*Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et**, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li "Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,*

Chemimart Ltd [C74] vs. Avukat Generali et, *deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018)****.***

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet....

.... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et vs. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali*** *u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.*

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs. Onor.***

***Prim'Ministru et (**Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:*

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.)....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Generali et,*** *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea vs. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd vs. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru*** *decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-Rikorrenti mhuwiex gustifikat."*

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit tal-Qorti

Mario Axisa mis-sena 2009 jiġifieri €4,920 fis-sena (€410 fix-xahar) li hu ferm ogħla mill-kera kif regolata bl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u awmentata bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi, il-valur lokatizzju terġa baqgħa tiela sa €7,860 fis-sena 2019. Għajr għall-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li din tiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kieku ġew istitwiti mir-rikorrenti. Meħud in konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Axisa matul dawn is-snin imsemmija hu ferm ogħla mill-kera li jipperċepixxu r-rikorrenti, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.

Din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt ta' jekk ir-rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

Fl-aħħarnett din il-Qorti tissenjala li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettivita` tar-rimedji li jista' jagħti l-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018 issa sostitwit bl-Att XXIV.2021.21, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżom bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000). Din is-somma ma hiex tqis iż-żmien li r-rikorrenti ħadu biex iressqu l-ilment tagħhom quddiem il-Qorti. Dan għal raġunijiet indikati mill-**Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta, 30 ta' Novembru 2016 para 46**.

Dan l-ammont għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Dan peress li kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (**Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis**

Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et*)*;"

Dan ma jfissirx li l-inkwilina intimata m'għandhiex tkun leġittima kontradittriċi f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-**Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament* (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et**, Kost 13/07/2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali**, Kost 22/02/2013)." (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali** ċitata supra)

Din il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Carmen Shirley Schembri.

Permezz tar-raba talba r-rikorrenti qed jitolbu lil-Qorti "*tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-vjolazzjoni subita mill-*

esponenti ma tibqax tiġi perpetwata u tieqaf, u kif ukoll sabiex l-istess ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat."

Din it-talba tolqot il-perjodu ta' wara d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Permezz ta' dan l-artikolu r-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu jistgħu jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera. Jekk jirriżulta li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi hemm imsemmija, il-Bord għandu s-setgħa li, a tenur tal-artikolu 12B(4), jagħtiha sa żmien sentejn sabiex tivvaka l-fond in kwistjoni. Il-Bord jista' anke jagħti lir-rikorrenti l-permess sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni f'każ li jkunu jissussisti ċ-ċirkostanzi espressi fl-artikolu 12Ċ tal-istess Kap.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti. Fl-aħħar nett il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax dwar dan il-każ pjetuż. Mill-provi joħroġ li r-rikorrenti tieħu ħsieb kemm bintha u żewġha li huma t-tnejn diżabli. Minn dak li fhemet il-Qorti, it-tifla għandha diżabilita' li tirrendiha totalment dipendenti fuq ommha li saħansitra jkollha tbiddilha l-ħarqa. Din il-Qorti tifhem li l-liġi ma tieħux konsiderazzjoni ta' dawn iċ-ċirkostanzi, iżda minn naħa l-oħra hemm ukoll l-aspett uman. Għalhekk il-Qorti ħasset li kellha tagħmel din l-osservazzjoni fl-eventwalita' ta' bżonn ta' għajnuna jew assitenza mill-Istat lill-intimati.

Il-Qorti qiegħdha għalhekk għal kull bwon fini tordna li kopja ta' din is-Sentenza tintbagħt lill-Awtorita' tad-Djar u lil dak il-Ministeru li jkollu id-dekasteru ta' persuni b'diżabilita'. Il-Qorti ħasset li kellha tagħmel din l-osservazzjoni mingħajr

ebda preġudizzju għall-pożizzjoni rispettiva tal-partijiet minn aspett tal-liġi Ċivili fil-każ ta' proċedura ulterjuri mill-partijiet.

Decide:

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Carmen Shirley Schembri

Tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Carmen Shirley Schembri u r-raba eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bil-mod kif spjegat fis-sentenza.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Tilqa' limitatament l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kiser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għal raġunijiet imsemmija iktar il-fuq f'din is-sentenza;

Tilqa limitatament t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba mir-rikorrenti fl-ammont ta' għoxrin elf ewro (€20,000), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat.

Tiċħad ir-raba talba tar-Rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela.

Deputat Reġistratur