QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 t'April, 2022

Numru

Rikors Numru: 210/2020 TA

Mary Fatima Vassallo (I.D. 285150M) u għal kull interess żewġha John Vassallo (I.D. 390646M)

vs.

Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi detenitur rispettivament tal-karti tal-identita' numri (ID 504658 (M) u 378167(M), kif ukoll L-Avukat tal-Istat.

<u>Il-Qorti</u>

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti ppreżentat fil-25 ta' Settembru 2020, li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

> 1.Illi Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond 115, 'Saint Mary' Flat 1, Triq il-Kulleġġ L-Antik, Sliema;

2.Illi dan il-fond ġie għand ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo billi Mary Fatima Vassallo wirtet lill-ommha Pauline Caruana u dan permezz ta’ testment unica charta tal-11 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tiegħu qiegħed jiġi anness bħala **dok MFV 1A;**

3.Illi kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji kemm ta' Pauline Caruana (omm ir-rikorrenti) kif ukoll ta' Carmelo Caruana (missier ir-rikorrenti) dan kien l-uniku testament li qatt għamlu f’ħajjithom, u dan kif jirriżulta mid-dokument hawn anness **dok MFV 2A sa MFV 2 G inklużi;**

4.Illi din il-propjeta' kienet ta’ omm Mary Fatima Vassallo ċioe' ta' Pauline Caruana.

5.Illi r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo wirtet il-proprjeta' mingħand ommha u ddenunzjat il-wirt b'avviż numru 1036/1998.

6.Illi fir-ritratt hawn esebit tidher il-faċċata tad-dar bin-numru 115 u bl-isem"Saint Mary" li kopja tar-ritratt qiegħed jiġi esebit bħala **dok MFV 1B;**

7.Illi oriġinarjament dan il-fond inkluż żewġ fondi oħra adjaċenti ‘Saint Philip' u Saint Rita' inxtraw fuq titolu ta' enfitewsi perpetwa permezz ta’ kuntratt tal-20 ta' Frar 1935 fl-atti tan-Nutar Emmanuel Pio Debono kif jidher mill-kuntratt **dok MFV IC**, minn nannu ta' Mary Fatima Vassallo, li kien jismu Alfredo Zammit;

8.Illi Carmelo Caruana miet fil-5 ta' Frar 1992 kif jirriżulta mill-kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness bħala **dok MFV 2G;**

9.Illi r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo flimkien ma' missierha (Carmelo Caruana), daħlu f’kuntratt datat id-29 ta Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, (kopja hawn annessa u markata DOK MFV 4) ta' subenfitewsi temporanju ta' wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli mill-1 ta Jannar 1989 skond klawsola numru tnejn (2) fl-istess kuntratt hawn anness **Dok MFV 3;**

10.Illi s-subcens annwu u temporanju huwa ta LM 120 fis-sena li jitħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

11.Illi snin wara, permezz ta' kuntratt fl- atti tan-Nutar Maurice Gambin tat 23 ta' April 1998, Tarcisio Azzopardi (l-akkwirent tas-subutile temporanju) biegh il-kumplament tas-subenfitewsi temporanju tal-fond mertu tal-kawża lil Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi, u ċjoe' l intimati f'din il-kawża. Illi kopja ta' dan il-kuntratt qiegħed jiġi hawn anness bħala **Dok MFV 4;**

12.Illi għalhekk it-titolu ta' subenfitewsi temporanju skada nhar il-31 ta' Diċembru 2010.

13.Illi fis-sena 1979, il-leġislatur introduċa liġi permezz tal-Att XXIII ta' dik is-sena fejn in forza tal-Artikolu 12(1)(2)(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-utilista tal-fond in kwistjoni kellu jiġi rikonoxxut bħala inkwilin u nonostante li t-titolu ta' subenfitewsi temporanju skada, l-intimati baqgħu jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom skond l-artikolu 12(2)(b) tal-Kap 158.

14.Illi in forza ta' dan l-artikolu 12(2)(b) tal-Kap 158, u biss wara l-egħluq tal-konċessjoni enfitewtika l-konvenuti Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi bdew mis-sena 2010 (iżda mhux qabel) iħallsu l-ammont ta' €558 fis-sena u/jew somma verjuri;

15.Illi r-rikorrenti waqfu jaċċettaw kera mingħand l-intimati sas-sena 2017 billi jħossu ruħhom aggravati bil-liġi, issa li l-leġislatur baqa' iħallu jipperdura dan l-istat ta' fatt;

16.Illi l-intimati konjuġi Azzopardi b'ċedoli 1068/2019, 108/2019 u 219/20 ddepożitaw il-kera il-Qorti iżda mingħajr l-aggustament għall-inflazzjoni, li hija responsabilita' ta' l-intimati konjuġi Azzopardi;

17.Illi permezz tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018 (liema liġi daħlet fis-seħħ mill-1 ta' Jannar 2019) ir-rikorrenti ġew ulterjorment miċħuda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, u dan permezz ta' l-artikolu 12B(1) et seq tal-Kap 158;

18.Illi fil-kawża ta' **Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja, l-Onorabbli Qorti ddikjarat Artikolu 12 tal-Kap 158 in vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali filwaqt li għamlet referenza għas-sentenza fl-**ismijiet Zammit and Attard Cassar** u ddikjarat li *"[the Court found]that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property".*

19.Illi f'kawża oħra li trattat fatti simili għal kawża de quo hi dik deċiża mill-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Buttiġieġ and others vs Malta** fejn din il-Qorti ddikjarat is-segwenti;

"The Court notes 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".

20.Illi kif ħareġ ċar f'diversi sentenzi analogi dak li qiegħed jitħallas illum mill-konjuġi Azzopardi skond il-liġi, bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur reali tal-kera, fis-suq liberu, u għalhekk il-provvedimenti stipulati taħt l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 qegħdin jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet salvagwardjati b'Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tar-rikorrenti liema interferenza qieghda ssarraf f'piz zejjed lejn ir-rikorrenti konjugi Vassallo, u l-legislatur qiegħed iserraħ b'mod eċċessiv fuq dahar ir-rikorrenti Vassallo, sabiex jissussidjaw (bil-pulit) l-inkwilini, u fejn ladarba ma jeżistu l-ebda salvagwardji xierqa mmirati sabiex jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, anki fid-dawl tal-emendi ntrodotti permezz tal-Att X

tas-sena 2009 u tal-XXVII tas-sena 2018, u anki fid-dawl ta' uħud mill-emedni skond l-Att XXVII tas-sena 2018.

21.Illi l-Qorti trid tapprezza wkoll li mill-istatistiċi uffiċċjali maħruġin minn National Statistics Office ta' Malta, fis-sena 2011 kien hawn aktar minn.71,000 (wieħed u sebgħin elf) residenzi battala, liema document qiegħed jiġi anness bħala **dok NSO 1.**

22.Illi għalhekk mis-sena 2010 sallum Mary Fatima u John Konjuġi Vassallo ġew imċaħħdin milli jieħdu dak li hu tagħhom billi l-kera li kienet titħallas kienet biss ta Euros 559 fis-sena u/jew somma verjuri, liema kera żdiedet sond kif ordnat fil-liġi stess taħt il-Kap 158;

23.Illi mis-sentenza analoga hawn ċitata fl-ismijiet **Maria Fatima Vassallo et vs Joseph u Agnes konjuġi Scicluna** anness bħala **Dok MFV 5** (rik nru. 6/18 JZM) liema sentenza tirrigwarda l-appartament sovrastanti (bl istess layout ta' appartament) dan il-fond mertu tal-kawża, liema sentenza ġiet deċiża mill-Qorti Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta’ Novembru 2018, kiem hemm rapport tal-Periti Godwin Abela (ex parte tal-konjuġi Vassallo) li taha stima ta' EUR 7,160 li qiegħed jiġi anness bħala **dok MFV 6A** mentri l-Perit Paul Buħaġiar (ex parte ta' l-Avukat ta' l-Istat) taha Stima ta' EUR 5,130 fis-sena li qiegħed jiġi anness bħala **dok MFV 6B;**

24.Illi għalhekk jekk wieħed irid jieħu l-medja taż-żewġ stejjem lokatizji fis sena, l-kirja tal-fond huwa ta' EUR 6,145 fis-sena.

25.Illi għalhekk meta wieħed jieħu dan l-ammont u japplikah għas-snin kolla li għaddew (b'mod konservattiv), dan jammonta bħala telf ta' kera għas-somma ta’ **EUR 43,015** u/jew somma verjuri.

26.Illi din il-Qorti trid tapprezza li l-konjuġi Azzopardi għandhom appartament fl-ewwel sular li tinkludi gallarija ta' l-injam, u għandu d-dritt ta’ użu ta’ żewġ washrooms fuq il-bejt, u użu tal-bejt fuq dan l appartament;

27.Illi oltre hekk, ir-rikorrenti konjuġi Vassallo llum kibru u jixtieqi huma stess imorru jgħixu fil-fond tagħhom stess, mertu ta' din il-kawża, billi s Sur John Vassallo twieled u jgħix viċin tas-Sliema għal ħafna snin, u l konjuġi Vassallo japprezzaw il-kumdita' li jgħixu tas-Sliema, billi issa kibru, u s-Sur Vassallo ma jixtieqx ikompli jsuq aktar, imma jixtieqi jgħixu f'post fejn għandhom il-faċilitajiet u l-kumditajiet kollha madwarhom;

28.Illi madanakollu l-atturi jagħmluha ċara li qegħdin jippreżentaw din il-kawża mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lilhom skont il-liġi.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-provvedimenti opportuni, li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha taqta' u tiddeċiedi billi:

1.Tiddikjara illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 u l Artikolu 12B(1) tal-Kap 158 introdott permezz tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018 u/jew min mill-artikoli ċitati, jiksru u jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fil-fond 115, 'Saint Mary' Flat 1. Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi tagħna permezz tal-Kap 319, tal-Liġijiet ta' Malta.

2.Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq għal tali vjolazzoni stante l-fatt li r-rikorrenti soffrew in-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom hekk kif is-subenfitewsi temporanju kellhu jkun terminat sa mhux aktar mill-31 ta' Diċembru 2010.

3.Tordna lill-intimati u/jew min minnhom, sabiex iħallsu l-arretrati kollha fil-kera u/jew somma verjuri, mil-1 ta'Jannar 2011 sallum u tgħati kull provvediment ieħor li r-rikorrenti jistgħu jkollom dritt għalih, inkluż għal danni pekunarji u danni mhux pekunarji (morali).

4.Mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti, tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv. B'riżerva għal kull dritt skond il-liġi.

Rat ir-Risposta tal-Intimati konjuġi Azzopardi ppreżentata fit-23 t'Ottubru 2020

li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1.Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fil-dritt stante li l-Esponenti qiegħdin jokkupaw il-fond de quo b'titolu validu ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u huma dejjem ħallsu l-kera bl-awmenti kollha li trid il-Liġi skont l-Indiċi tal-Għoli tal-Hajja ppubblikati kull sena fil-Gazzetta tal-Gvern u l-Kap.158 fil-fatt, l-Esponenti llum qiegħdin iħallsu l-ammont ta' €1,051.41 fis-sena u mhux kif ġie allegat fir-rikors promotur.

2.Illi rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol jingħad illi meta l-iskop Pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu ma jistax jitkejjel mal-valur li dak il-fond iġib fis-suq diment li l-kumpens mogħti għall-użu ikun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali.

3.Illi bl-qima jingħad illi l-KAP 158 bl-ebda mod ma tikonstitwixxi tehid forzuz ta' propjeta iżda kontroll tal-użu fil-parametri tal-Kostituzzjoni u Konvenzjoni Ewropeja għalhekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli. Huwa risaput illi l-Istat għandu kull jedd li jwettaq liġijiet biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà.

4.Illi di più jingħad illi l-miżura ta kontroll ta' użu ta' proprjeta li għaliha qed jiġu assoġġettati r-Rikorrenti hija waħda temporanja u dan in vista tal-emendi li saru fir-regolamenti li saru fl-istitut tal-kera.

5.Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huma persuni ta' ċerta età u bi problemi ta’ diżabilità u mezzi finanzzjarji baxxi, għandhom jkollhom serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi zgumbrata minn darhom illi ilhom tokkupa għal ħafna snin u għalhekk, f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tat-tbagħtija illi jistgħu jsofru l-Intimati hija bil-bosta ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-Rikorrenti.

6.Illi kuntrarjament għal dan li qed jallegaw r-rikorrenti huwa **degrading and inhuman treatment** li familja bi problemi ta' diżabilità jiġu mheddha li se jiġu żgumbrati minn darhom wara żmien twil jgħixu fl-istess dar u meta m'għandhomx mezzi.

7.Illi fil-mertu m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti la taħt il-Kostituzzjoni u lanqas taħt il-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem kif qed jallega r-rikorrenti w it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt speċjalment meta r- Rikorrenti huma benestanti u għandhom ħafna proprjetà immobiljari madwar Malta.

8.Illi r-referenzi fir-rikors promotur għall-kwistjoni li r-Rikorrenti kellhom mas-Sinjuri Scicluna li huma ġirien inkluża l-istima tal-fond mikri lilhom u l-proċeduri u s-sentenza kostituzzjonali, m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-kwistjoni mressqa f'din l-odjerna kawża u għalhekk għandhom jiġu skartati minn din l-Onorabbli Qorti.

9.Kwantu għat-talbiet attriċi jiġi ribadit illi fil-konfront tal-Eċċippjenti l-istess talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li m'huwiex il-persona idonea fil-liġi biex iwieġeb u/jew iwettaq dak li qed jintalab fl-istess talbiet u kwindi għandhom jiġu miċħuda.

10.Salvi, jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet ossia risposti ulterjuri.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad in toto t-talbiet tar-Rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fl-20 ta’ Ottubru 2020 li

permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1.Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu kif ser jistradaw l-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew ai termini tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (LS. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;

2.Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' 115, Saint Mary, Flat 1, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema;

3.Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

4.Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

5.Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qiegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6.Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' tehid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Huwa evidenti li fl każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 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 jigi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ha miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet 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;

7.Illi l-liġi li r-rikorrenti qiegħdin jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979; għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet -fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda għażlu li jidħlu f'dan il-kuntratt ta’ għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju fl-1989. Kwindi ma’ ġie impost xejn fuq ir rikorrenti u dan, għall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu;

8.Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal- proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal- artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

9.Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu

meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall ħarsien tal-interess ġenerali;

10.Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġionevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

11.Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoní Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

12.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 ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali:

13.Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewżi 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 Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

14.Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f’ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles

kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

15.Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta'*** *rikonoxxiet 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 għall-grazzja tal-argument 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 wiesa' 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 dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika I-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioe' mill aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

17.Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa:

18.Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta'' ksur tad dispozizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konkluzjoni 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. 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. "* Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B;

19.L-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

20.Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor

bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

21.Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta’ artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-izgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li leġizlatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qaħel ma’ persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatt. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-artikolu 12B(1) tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

22.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-rikorrent, fatt li qiegħed 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;

23.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat il-verbal tat-18 ta’ Frar 2021 fejn l-Avukat tal-Istat irtira t-tieni eċċezzjoni rigwardanti t-titolu tar-rikorrenti;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-18 ta’ Jannar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-fond 115, 'Saint Mary' Flat 1, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema.

Permezz ta' att datat 29 ta' Mejju 1989 (a' fol 23) ir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo u missierha l-Avukat Dottor Carmelo Caruana, illum mejjet (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 21), ikkonċedew dan il-fond b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja lil ċertu Tarcisio Azzopardi. Din il-konċessjoni kienet għal-żmien wieħed u għoxrin (21) sena mill-1 ta' Jannar 1989. Is-sub-ċens kien ta' LM120 fis-sena b'aġġustament għeluq il-ħmistax is-sena mill-1 ta' Jannar 1989 fil-valur ta' dodiċeżima parti (1/12) tal-paga minima annwali ta' dak iż-żmien għar-rimanenti żmien tal-konċessjoni.

Pemezz ta' att tat-23 ta' April 1998 (fol 27), Tarċisio Azzopardi trasferixxa s-sub-utile dominju temporanju tal-fond għaż-żmien li fadal lill-intimati konjuġi Azzopardi.

L-intimati konjuġi Azzopardi baqgħu jirrisjedu fil-fond anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fl-1 ta' Jannar 2010. Dan bis-saħħa tal-emendi fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bis-sub-inċiżi (2) ta' dan l-artikolu kif hekk emendat, l-Intimati konjuġi Azzopardi ngħataw d-dritt li jokkupaw il-fond ope legis b'titolu ta' kera.

Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita 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.

Skont l-erbgħatax-il premessa (a' fol 3), l-Intimati konjuġi Azzopardi bdew mis-sena 2010 iħallsu l-ammont ta' '*€558 fis-sena u/jew somma verjuri*'. L-intimata Josephine Azzopardi fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha a' fol 202 tagħmel riferenza għal skrittura privata mhux iffirmata datata 17 ta' Novembru 2010 (a' fol 204) fejn hemm miftiehem li l-kirja taħt l-Att X tas-sena 2009 se tkun ta' €964.57 fis-sena.

Skont il-ħmistax u s-sittax -il premessi, r-rikorrenti waqfu jaċċettaw kera fis-sena 2017 iżda l-intimati r-rikorrenti baqgħu jiddepożitawha il-Qorti (ara kopji ta' waħda miċ-ċedoli fl-ammont ta' €1051.41 a' fol 206).

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo qed tilmenta li l-artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-artikolu 12B kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 (issa sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021) jivvjolaw id-dritt tagħha għat-tgawdija tal-fond 115, 'Saint Mary' Flat 1, Triq il-Kulleġġ L-Antik, Sliema 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'dan l-artikolu 12 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 kif ukoll bl-introduzzjoni tal-Att XXVII, 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 stħoqqilhom l-inkwilini konjuġi Cassar (ara premessi 20 et seq).

<u>Artikolu 12 tal-Kap. 158.</u>

Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979.

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 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 (**Buttiġieġ 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**).

<u>Artikolu 12B tal-Kap. 158</u>

B'din l-azzjoni r-rikorrenti qed tfittex tattakka l-Att XXVII tas-sena 2018 li introduċa l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 billi tekwiparah ma l-Att X tas-sena 2009 u tgħid li l-kera li qed titħallas illum kif awmentata bl-introduzzjoni ta' dawn l-Atti baqgħet irriżorja u ma tirriflettix il-valur reali tal-kera fis-suq liberu.

L-Att X tas-sena 2009, sussegwentement emendat bl-Att V tal-2010 u issa bl-Att XXIV tal-2021, introduċa l-Artikolu 1531Ċ fil-Kap. 16. Dan l-Artikolu jipprovdi awment fil-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 bħal ma hi d-dar in eżami.

L-Att XXVII tas-sena 2018, issa sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021, introduċa l-Artikolu 12B fil-Kap. 158. Dan l-artikolu ma jistipulax awment fil-kera iżda jipprovdi rimedju ordinarju lis-sid ta' dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera li ġiet fis-seħħ a tenur tal-artikolu 5, 12 jew 12A. Dan ir-rimedju huwa disponibbli fir-rigward ta' dik il-kera mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Permezz ta' dan l-artikolu s-sid issa jista', fir-rigward ta' dik il-kera mid-dati msemmija, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob ir-reviżjoni tal-Kera. Jekk jirriżulta li l-inkwilin ma jissodisfax 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 lis-sid il-permess sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni f'każ li jkunu jissussistu ċ-ċirkostanzi espressi fl-artikolu 12Ċ tal-istess Kap. Fil-fatt, permezz tal-imsemmi Att XXIV tal-2021, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009 issa espressament jipprovdi li l-awment tal-kera hemm stipulat għandu jkun "*Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt ...l-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*".

Ġie ritenut 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**).

Kif ġia ingħad dan l-artikolu 12B sar hekk applikabbli fir-rigward ta' dik il-kera biss mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. L-artikolu 12B għalhekk jindirizza vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap.158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, wara l-imsemmija data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B.

Kif ġie osservat drabi oħra minn 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. <u>Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti</u>.*" (**Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019**) (sottolinear u emfażi tal-Qorti).

Joħroġ minn dan l-insenjament li, bid-dritt mogħti lilu taħt dan l-Artikolu, is-sid ingħata l-opportunitá li jindirizza l-ilment tiegħu fil-liġi ordinarja u jakkwista rimedju għal dak il-perjodu sussegwenti d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Il-Qorti tqis li dan ir-rimedju huwa wieħed prattiku, aċċessibli, effettiv, adegwat u sħiħ bil-mod kif tgħallem il-ġurisprudenza (ara **Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristianne Ramsay Pergola u Mignon Marshall vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016; Olena Tretyak vs Direttur taċ-Cittadinanza u Expatriates Affairs, Qorti Kostituzzjonali, 16 ta' Jannar 2006; Rea Ceramics Limited [C 23288] vs. Kunsill Malti għall-Isport u l-Avukat Generali għan-nom tar-Repubblika ta' Malta għal kull interess li jista' jkollha, Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Lulju 2014**).

Għaldaqstant il-Qorti tqis li, sabiex timxi b'mod korret u fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja fid-dawl tat-tagħlim ġurisprudenzjali fuq dan il-punt, għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha. Dan fir-rigward ta' ilmenti li jaffettwaw il-perjodu sussegwenti d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12 jekk l-istess ma jkunux ġew l-ewwel indirizzati quddiem il-Bord bis-saħħa tal-artikolu msemmi.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fir-rigward tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna 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 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Din il-Qorti sejra iżda tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti safejn l-azzjoni hija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan peress li ma jidhirx li r-rikorrenti użufruwiet mir-rimedji disponibbli lilha bis-saħħa ta' dan l-Artikolu. Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-eċċezzjoni numru 21 tal-Avukat tal-Istat u tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha limitatament safejn l-ilment tar-rikorrenti jaffettwa il-perjodu wara d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba 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.

Il-Qorti sejra għalhekk tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-rikorrenti qed titlob lil Qorti tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom sabiex iħallsu l-arretrati kollha fil-kera u/jew somma verjuri, mil-1 ta' Jannar 2011 sallum kif ukoll tagħti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi (ara t-tieni, tielet u r-raba' talba).

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 l-1 ta' Jannar 2010, 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:

"*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 tippretendi li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnha, l-Qorti tagħti 50% tat-telf kollu li għamlet mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika sal-lum, ammontanti għal €37,250 oltre danni morali (ara nota fol 4 u 5).

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,*** *deċiż 14 ta' Diċembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe vs. Onor. Prim'Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deċiż 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 deċiża 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 vs. 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 vs 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 vs Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe vs 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 maħtur mill-Qorti Elena Borg Costanzi mis-sena 2011 jiġifieri €7,500, li hu ferm ogħla mill-kera ta' li bdew jipperċepixxu r-rikorrenti skont l-Att X tal-2009 (ara rapport a' fol 170). Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi, il-valur lokatizzju terġa baqgħa tiela sa €9,000 fis-snin 2017 sa 2020. 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 Elena Borg Kostanzi matul dawn is-snin imsemmija hu ferm ogħla mill-kera li kienet tipperċepixxi r-rikorrenti qabel ma ddeċidiet tibda tirrifjutha fis-sena 2017, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.

Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' **Amato Gauci -vs- Malta** l-Qorti Ewropeja qalet hekk: *"Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month".* Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' *"judicial notice"* tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx għixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'.

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 kellha 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 tal-2021, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

Għal dak li jirrigwarda l-kalkolu tat-telf monitarju tar- rikorrenti, il-Qorti tqis utli li jiġi eżaminat il-komportament tagħha. Altru li sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, tkun għamlet dak kollu possibbli biex skont il-liġi tirrevendika d-drittijiet proprjetarji tagħha però dejjem sabet l-ostaklu fil-liġi, u altru li, minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħet qatt ma għamlet xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienet kuntenta bil-preżenza tal-okkupanti fil-proprjetá tagħha. Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, jirriżulta li l-ewwel tentattiv li għamlet r-rikorrenti, qua s-sid oriġinali, biex tipprova timmittiga l-effetti ta' tali ordni, kienet meta ddeċidiet tirrifjuta l-kera fis-sena 2017, jiġifieri seba' snin wara l-iskadenza tas-sub-konċessjoni emfitewtika.

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' ħamsa u għoxrin elf ewro (E25,000).

Dan l-ammont għandu sintendi 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****)*;"

F'dan is-sens il-Qorti sejra tilqa' d-disa' eċċezzjoni tal-inkwilini intimati.

Decide

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

Tilqa' l-eċċezzjoni numru wieħed u għoxrin ta' l-Avukat ta' l-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti ta' l-Avukat ta' l-Istat.

Tilqa' l-eċċezzjoni numru disa' ta' l-inkwilini Intimati.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti ta' l-istess inkwilini Intimati.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 kiser u vvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom fil-fond 115, 'Sant Mary', Flat 1, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema u dan bi ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi tagħha permezz tal-Kap. 319, tal-Liġijiet ta' Malta.

Tilqa' limitatament it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għall-kumpens sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) u tikkundannaħ iħallas l-ammont ta' kumpens hekk likwidat bl-imgħaxxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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