QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 12 t'April,2022

Numru

Rikors Numru 59/2020 TA

Catherine Saliba (K.I.498249M) u żewġha John Saliba

(K.I.0021445M) għal kwalunkwe interess li jista' għandu.

vs

Margaret Ċiantar (K.I. 828453M), u

L-Avukat tal-Istat

<u>Il-Qorti</u>

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fl-10 ta' Marzu 2020, li permezz tiegħu talbu is-segwenti:-

1. Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tas-27 ta' Awissu 1990 li kopja tiegħu qiegħda tiġi annessa ma' dan ir-Rikors immarkata **Dokument A**, missier ir-Rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta'

enfitewsi temporanja għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena l-fond 126, "Red Rose", Sawmill Street, Msida, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' tliet mija u ħamsin Lira Maltija (Lm350) pagabbli kull tlett (3) xhur.

2. Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-22 ta' Mejju tas-sena 2007, ir-Rikorrenti kienet ġiet immessa fil-pussess in piena u assoluta proprjetà tal-prelegat imholli lilha mill-ġenituri tagħha tal-fond de quo [**Dokument B**].

3. Illi din il-konċessjoni kienet intemmet nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Awissu tas-sena elfejn u ħdax (2011). Izda, minkejja li l-konċessjoni enfitewtika temporanju kienet skadiet fis-26 ta' Awissu 2011, l-intimata Margaret Ciantar baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni għax ippretendiet illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 kellha titolu ta' kera ġialadarba kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond kwistjoni.

4. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli u għalhekk l-unika mod kif il-mittenti u l-antekawza tagħhom setgħu jipproteġu l-propjetà tagħhom minn rekwizizzjoni u/jew minn tehid forzuz kien billi jagħtu l-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja, b'dan illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni dan il-fond jiġi ritornat lilhom.

5. Illi bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, dan ma setax isir u minkejja li ħadu ħsieb illi l-0rdinanza XVI tal- 1944 ma tapplikax in konfront tagħhom, il-legislazzjoni odjerna haditilhom hwejjighom minn taħt saqajhom talli pproteġiet l-inkwilina meta l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika kien ferm aktar ogħli minn dak li l-lntimata kienu tħallas.

6. Illi mis-26 ta' Awissu 2011 il-kera tal-fond sar €349.40 kull tliet (3) xhur u minkejja l-emendi fil-liġijiet tal-kera l-lntimata baqgħet tħallas l-istess ammont mingħajr l-awment. Il-kera kellu jogħla kull tlett snin skond ir-rata ta' inflazzjoni u l-aħħar awment li kien imiss kellu jsir b'effett mis-26 ta' Awissu 2019.

7. Illi r-Rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-propjetå tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunati. Infatti, l-unika kumpens li kienet ġiet offruta kien li titħallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €1,397.60 li presentement jitħallsu mill-lntimata Margaret Ciantar, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta anti-kostituzzjonali għax ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

8. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawza tar-Rikorrenti, mill-proprjeta' tagħha minkejja li hija ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx Oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjetå kif protetti

mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija mhux qed tirċievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Margaret Ciantar.

9. Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-Rikorrenti qiegħda b'dan ir-rikors quddiem din l-Onorabbli Qorti titlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tagħha fejn taw lill-intimata Magaret Ciantar d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap 158 tal-Liġijiet ta Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha u li l-Avukat tal-lstat għandu jħallas id-danni minħabba din il-legislazzjoni li ma zammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien.
10. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawza tal-mittenti, mill-proprjeta' tagħha minkejja Ii hija ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija mhux qed tircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Margaret Ciantar.

11. Illi b' sentenza deċiza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiz illi f'kaz simili bħal dan il-mittenti għandu dritt jitlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li huma soffrew minħabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi ta' l-istess inkwilin intimat.

12. Illi kif ġie deċiz f' sentenza Franco Buttiġieġ and Others vs. Malta, deċiza mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil11 ta' Diċembru 2018, minkejja li l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet daħlet fis-seħħ wara d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 ġie rikonuxxut illi r-Rikorrenti u l-antekawza minnha ma kellha l-ebda għazla oħra biex tipproteġi l-proprjeta' tagħha u ma setgħet qatt tikkonsidra illi l-inflazzjoni fil-pajjiz ser jizboq bil-qawwa l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq, biex b'hekk hija qiegħda Prelazzjoni sforzuza ta' sid u inkwilini li ma jzommux il-proporzjon tad-drittijiet tas-sid ma' dawk tal-inkwilin tant li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-Rikorrenti.

13. Illi l-kawza odjerna qegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-Rikorrenti ser tipproċedi b'kawza quddiem il-Bord li Jirregola L-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzzjoni Ewropeja li hija soffriet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'rizerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tagħha kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

GHALDAQSTANT, ir-Rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti prevja Inkwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi tgħid l-Intimata għaliex m'għandhiex:

1. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u 1-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-lntimata Margaret Ciantaru u jirrenduha impossibbli lir-Rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta tagħha.

2. **Konsegwentemement** Tiddikajara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha 126, "Red Rose", Sawmill Street, Msida, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-Intimat Avukat tal-lstat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Konvenzzjoni Ewropeja.

4. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-Rikorrenti ai termini tal-liġi.

5. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-lstat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

   Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra uffiċjali datata 28 ta' Ottubru 2019 [Ittra ref: 4193/2019] u bl-inġunzzjoni tal-Intimata għas-subizzjoni u b'rizerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-Rikorrenti skont il-Liġi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fil-5 ta' Mejju 2020, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u 1-Att X tal-2009 fil-konfront tagħhom 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-proprjeta' 126, "Red Rose", Sawmill Street, Msida, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan stante f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

2. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-0norabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. 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 qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi l-esponent jeċċpixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-kaz odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali investiment 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. Il-mizura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont ilproviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-lstat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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

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

8. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz **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 morefar 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 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 mizuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn 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-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jizdied 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;

9. 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-enfitewsi jew sub-enfitewisi l-okkupant li jkun qed juza' 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;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li filkas tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jezisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta** rrikonoxxiet li "State control over levels of rentfalls 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>*"',

12. Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-lstat li jilleġisla fil-kuntest ta' mizuri soċjali u mill-ħtiega soċjali ta' dawk il-mizuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern dina l-0norabbli Qorti m' għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq 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-pajjiiz in ġenerali;

14. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent 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;

15. Illi minkejja li f'kazijiet oħra kontra l-lstat Malti fejn saret il-lanjanza ta' ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-kazijiet. 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-deċizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta' tagħhom;

16. 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 qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-0norabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-inkwilina Intimata Margaret Ciantar ippreżentata fit-2 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. Illi preliminarjament, din l-0norabbli Qorti għandha tirrifjuta li tezerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha kif imfisser fl-Artikolu 46 (2) tal-kostituzzjoni u l-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta billi l-liġi ordinarja taħseb għal mezzi xierqa ta' rimedju.

2. Illi b'rabta mal-ewwel eċċezzjoni, il-kontradittorjetà fit-tressiq ta' dawn il-proċeduri mal-qagħda tar-rikorrenti fi proċeduri mibdija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 293/2019 SG) fit-30 ta' Diċembru 2019 ai termini

tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ukoll għaliex electa una via non datur recursus ad alteram.

3. Illi dejjem bla ħsara għall-premess, l-għarfien sħiħ u l-akkwijexxenza tal-antekawza tar-rikorrenti għall-validità tal-liġi li qegħda tiġi issa mpunjata, meta b'deċizjoni libera u konxja tiegħu kkontratta l-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja favur l-eċċipjenti fi zmien fejn l-Att XXIII tal-1979 kien ilu aktar minn għaxar snin illi daħal fis-seħħ.

4. Illi b'rabta mat-tielet eċċezzjoni, l-ilmenti illi fuqhom tissawwar l-azzjoni huma estinti u jekk xejn ezawriti, zgur sa fejn dawn jolqtu l-Att XXIII tal-1979 billi, kif imfisser hawn fuq, fi zmien illi fih l-antekawza tar-rikorrenti deliberatament għadda l-proprjetà favur l-esponenti bil-konċessjoni ta' enfitewsi temporanja, huwa kellu għarfien sħiħ tal-istess dispozizzjonijiet tal-liġi li minnha issa qiegħed jitressaq dan l-ilment.

5. Illi dejjem bla ħsara għall-premess, kull wieħed fost ir-rikorrenti irid iressaq prova tat-titolu illi jasserixxi li għandha/għandu dwar il-proprjetà mertu ta' din il-kawza u dan sabiex jiġi radikat l-interess ġuridiku tagħhom biex imexxu 'l quddiem din l-azzjoni.

6. Illi fil-mertu, l-esponenti għandha titolu ta' lokazzjoni ope legis bis-saħħa ta' liġi li ġiet validament promulgata u li għadha fis-seħħ u għalhekk l-esponenti ma tweġibx għal ebda waħda fost it-talbiet attriċi u/jew għal-lanjanzi kostituzzjonali/konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti.

7. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda l-allegat ksur tal-jedd li jgawdu l-proprjetà tagħhom rizultat ta' dak li jridu l-liġijiet minnhom imsemmija kif emendati maz-zmien, fiċ-ċert li għal dan l-allegat ksur ma taħtix l-esponenti billi zgur ma kinetx hi li ġabet u daħħlet fis-seħħ l-imsemmija liġijiet. B'hekk l-esponenti la tista' u wisq anqas għandha twieġeb għal kwalunkwe allegata lezjoni tad-drittijiet kostituzzjonali u fundamenti u/jew għal kull pretensjoni għal danni pekunjarji u non-pekunjarji u għal kull kumpens ieħor mitlub b'rizultat ta' dak li jridu u jaħsbu għalih id-dispozizzjonijiet tal-liġi ġja msemmija.

8. Illi f'kull kaz, ir-rikorrenti qatt ma ġew ivestiti mid-drittijiet kollha tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawza u għalhekk il-lamentela mressqa minnhom ma tinkwadrax f'tehid forzuz tal-istess proprjetà. L-obbligu tal-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà sabiex jindirizza ħtiġiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni ma jekwivalix għal tehid forzuz u għal lezjoni tad-drittijiet kostituzzjonali/konvenzjonali.

9. Illi kif ser jirrizulta wkoll waqt is-smiegh tal-kawza, anqas ma jezisti sproporzjon fir-rigward tal-kirja pagabbli. Dan partikolarment in vista tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn ta' interess ġenerali leġittimu, ma japplikax il-valur lokatizju tas-suq miftuħ kif pretià mir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti anqas ma ressqu raġuni valida li tiġġustifika l-ħtieġa tagħhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà mertu ta' din il-kawza, liema proprjetà serviet għal dawn l-aħħar tletin sena bħala d-dar ta' abitazzjoni tal-esponenti. Dan b'zieda mal-fatt li l-esponenti ma għandhiex residenza alternattiva u naturalment teħtieġ li tibqa' tirresjedi fl-imsemmi fond tenut anke l-qagħda finanzjarja u l-mezzi limitati tagħha.

11. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Illi għar-raġunijiet premessi, it-talba attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu lkoll miċħuda, bl-ispejjez kontra l-istess 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 tas-26 ta' Jannar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 126, Red Rose, Sawmill Street, Msida.

Permezz ta' att datat 27 ta' Awwissu 1990 (a' fol 4), is-sid oriġinali, ċertu George Debattista, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lil Richard Ciantar. Din il-konċessjoni kienet għal-żmien wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li ċ-ċens kien ta' LM280 għall-ewwel għaxar snin, u LM300 għar-rimanenti ħdax -il sena.

Richard Ciantar baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' martu l-intimata Margaret Ciantar u binhom sakemm ġie nieqes. Għalkemm id-data tal-mewt tiegħu ma

hijiex magħrufa, jidher li Richard Ciantar miet matul il-perjodu ta' qabel ma skadiet il-Konċessjoni. Martu l-inkwilina intimata baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond flimkien ma binha anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fis-27 ta' Awwissu 2011 (ara premessa numru 3 a' fol 1 kif ukoll xhieda u affidavit tal-Inkwilina Intimata a' fol 41 et seq u 55). 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.

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.

Jirriżulta li l-ammont ta' kera kif hekk regolata kien ta' €1,397.62 fis-sena, jiġifieri €349.40 kull tliet xhur (ara premessa 6 u Dok MRG 1 a' fol 58).

Jidher li l-kera kienet dejjem tiġi aċċettata sas-sena 2019. Minn dik is-sena r-rikorrenti Catherine Saliba, qua l-aventi causa tas-sid George Debattista li jiġi missierha, bdiet tirrifjuta l-kera hekk kif jirriżulta mill-ittra datata 29 ta' Awwissu 2009 mibgħuta mil-legali tagħha a' fol 59. L-inkwilina intimata bdiet għalhekk tiddepożitha l-kera l-Qorti (ara xhieda rikorrenti a' fol 34 et seq u xhieda u affidavit tal-inkwilina Intimata a' fol 43 u 56 para 7).

Jirriżulta mir-raba' premessa li l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti, qua l-aventi causa ta' missierha George Debattista, qed tilmenta li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-dritt tagħha għat-tgawdija tal-fond 126, Red Rose, Sawmill Street, Msida 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, hija ġiet inabilitata milli tieħu lura f'idejha l-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċeviet 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 tilmenta li b'dan il-mod hija ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilha l-intimata.

Dawn 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, 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 interferenza 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 vs. 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." (**Buttiġieġ 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], tat-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, tat-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 (**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], tad-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 paġna 2 sa 4) 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], tat-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, tal-11 ta' Lulju 2016; ara **Joseph Darmanin -vs- Avukat Generali et**, **Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali), tat-30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

Konsiderazzjonijiet

Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u l-ħames eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata 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*;" (ara **Robert Galea -vs- Avukat Ġenerali et, mhux appellata, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tas-7 ta' Frar 2017**).

Dan premess, il-Qorti tosserva li r-Rikorrenti għamlet l-prova tat-titolu. Joħroġ li r-Rikorrenti Catherine Saliba ġiet immessa fil-pussess tal-fond inkwistjoni bl-att datat 22 ta' Mejju 2007 (ara fol 15) wara l-mewt tal-ġenituri tagħha fis-27 ta' Mejju 1997 (missierha Giorgio Debattista) u l-20 ta' Frar 2003 (ommha Maria Debattista nee' Camilleri).

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. Ir-Rikorrenti għandha għalhekk id-dritt tippretendi li tgawdi ħwejjiġha u, aktar minn hekk, titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha fuq ħwejjiġha meta dawn ikunu miċħuda.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat u l-ħames eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata rigwardanti l-prova tat-titolu.

Permezz ta' l-istess eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva wkoll li r-Rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjetá in kwistjoni.

Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn mindu għandha tibda titqies il-leżjoni, il-Qorti hija konsapevoli tas-sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** fejn intqal hekk:

"*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond*

izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

Din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi.

Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-preżenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, l-komportament tal-awtur tar-Rikorrenti ma hux applikabbli. Dan peress li l-fond ġie imess fil-pussess tar-Rikorrenti fis-sena 2007 u għalhekk qabel ma skadiet il-konċessjoni, jiġifieri s-27 ta' Awwissu 2011.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad ukoll din il-parti tal-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari, l-inkwilina intimata tissolleva wkoll li din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha a tenur tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan peress li l-liġi ordinarja taħseb għal mezzi xierqa ta' rimedju u li fil-fatt ir-Rikorrenti użufruwiet mill-istess permezz ta' proċeduri istitwiti minnha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 293/2019 SG).

Għalkemm ma ġiex speċifikat l-artikolu tal-liġi li jipprovdi dan ir-rimedju użufruwiet mir-rikorrenti, l-Qorti tifhem li l-intimata qed tirreferi 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], tat-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], tat-28 ta' Novembru 2019**).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-inkwilina Intimata limitatament safejn l-ilment tar-rikorrenti jaffettwa il-perjodu wara d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12.

Il-Qorti sejra issa tindirizza l-mertu.

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-diversi 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 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.

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 tagħha bl-indirizz 126, Red Rose, Sawmill Street, Msida.

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

Permezz ta' l-aħħar parti tat-tieni talba ir-rikorrenti qed titlob lil Qorti tagħtiha r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Permezz tal-aħħar tlett talbiet ir-rikorrenti qed titlob ukoll sabiex il-Qorti tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara non-pekunjaraja mġarrba minnha u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas 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, jiġifieri <u>mis-27 ta' Awwissu 2011 sal-10 ta' April 2018</u>. 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).

Fir-rigward tal-kalkolu tal-kumpens 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 vs 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 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 v. 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 tal-Qorti Valerio Schembri mis-sena 2011 jiġifieri €5,075 fis-sena li hu ferm ogħla mill-kera ta' €1,397.62 fis-sena. Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi, il-valur lokatizzju terġa baqgħa tiela sa €8,175 fis-sena 2018. 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.

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 ukoll, 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 kienitx neċessarjament ser issib lil min tikri 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.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 u kif ukoll Sentenzi tal-ECHR dwar kriterji ta'kalkolu ai fini ta' kumpens.

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 ħadet biex tressaq l-ilment tagħha 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 sentendi 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, minn 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 fl-ismijiet 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)

<u>Decide</u>

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tilqa’ limitatament l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-inkwilina Intimata Margaret Ciantar bil-mod kif spjegat fis-sentenza.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilina Intimata.

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’ t-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li l-Intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979;

Tilqa’ r-raba 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).

Tilqa l-ħames talba tar-Rikorrenti u tordna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat bl-imgħaxijiet legali minn din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, 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