QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

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

Numru

Rikors Numru: 133/2021 TA

Rosanne Rocco (14974M), Jane Rocco (0127337M),

Antoinette Magdi (501961M, u Manuel Rocco (645663M)

vs

Avukat ta' l-Istat; u

Catherine Vella (26044M)

<u>Il-Qorti</u>

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-8 ta' Marzu 2021, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

> 1. "Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond bl-isem Sant Anton House, numru 29, Triq Nerik Sacco, Marsa (Malta) liema fond kien mgħoddi b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanju lill-konvenuta Catherine Vella mart Alfred Vella b'att

pubbliku datat nhar 21 ta' Frar tas-sena 1983 in atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, Il-kopja tiegħu hija annessa mar-rapport redat minn Nutar Dottor Matthew Agius immarkata bħala Dokument RR001, u dan għal konċessjoni ta' wieħed u għoxrin (21) sena.

2. IIli jirrizulta Ii Rosario Rocco iben Anthony Rocco u Margerita nee Hili imwieled l-Marsa, akkwista l-mezzanin *tale quale'* bla numru f' New Street. Triq ġdida li toħroġ minn Isouard Street Marsa, soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlett liri u nofs rata ta' ċens perpetwu akbar u liema akkwist sar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Grech datat 21 ta Jannar tas-sena 1960 (vide Dokument RR001).

3. Illi Rosario Rocco ġie nieqes nhar it-03 ta' Mejju tas-sena 1987 fejn huwa miet intestat u dan jirrizulta ukoll mir-rapport redat minn Nutar Dottor Matthew Agius.

4. Illi stante Ii Rosario Rocco miet intestat fis-sena 1987 sehmu inqasam favur tar-rikorrenti, ossija l-ulied Rosanne Rocco, Antoinette Magdi gia Rocco u Manuel Rocco f'ishma ta' terz (1/3) kull wieħed u l-uzufrutt fuq martu Jane Rocco.

5. Illi r-rikorrenti b'hekk huma l-propjetarji assoluti tal-fond in kwistjoni u dan kif jirriżulta mir-rapport redat minn Nutar Dottor Matthew Agius kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħal Dokument RR001.

6. Illi b'att pubbliku datat nhar 21 ta' Frar tas-sena 1983 pubblikat fatti tan Nutar Dottor Francis Micallef, ċioe -konċessjoni ta sub-enfitewsi temporanju li kienet limitata għal wieħed u għoxrin (21), però minkejja dan, l-konvenuta Catherine Vella baqgħat tirriżjedi fil-fond in kwistjoni bħala residenza ordinarja tagħha ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal 1979 stante illi l-konvenuta Catherine Vella mart Alfred Vella, hija ćittadina Maltija u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni u għalhekk kellha dritt tibqa tgħix fil-fond b'titolu ta' rilokazzjoni.

7. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fl-21 ta' Frar 2004 iżda l-konvenuta Catherine Vella xorta baqgħat tirriżjedi fil-fond taħt titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u minn Frar 2004 hija bdiet tħallas l-kera fl-ammont ta' tlett mitt Lira Maltin (Lm 300) ekwivalenti għal sitt mija disa' u disgħin euro (€ 699) fis-sena.

8. Illi l-antekawża tar-rikorrenti, ċioe Rosario Rocco, ried jipproteġi l-proprjetà tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja jerga' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni jew problem oħra.

9. Illi al termini tal-Att XXIII tal-1979, l-konvenuta Catherine Vella ġiet mogħtija d-dritt li tibqgħa tgħix fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is suq u l-anqas iżżomm bilanč bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-konvenuta Catherine Vella li kienet cittadina Maltija u kienet tuża l-fond bħala residenza ordinarja tagħha, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

10. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti, u l-antekawża, ġew spossessatati mid-dritt ta' użu u ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t terminu tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja (vide Dokument RR001).

11. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda bilfors mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża, ċioe Rosario Rocco u l-konvenuta Catherine Vella, u s-sitwazzjoni hija aggravata mill-fatt li l-uniku awment possibbli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja.

12. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fl-21 ta' Frar 2004 kien ġia ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 u dan ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

13. Illi minħabba l-impossibilità tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal fond, ossija li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjetà tagħhom qabel, d dispożizzjonijiet tal-Att XXIII kienu qiegħed jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

14. Illi għalhekk r-rikorrenti u l-antekawża qabilhom gew pprivati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, il-prinċipju tal-legalita jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom *- vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta-Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.*

15. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrent! ftiehem fuq konċessjoni sub-enfitewtika temporanja ta' fond, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'legislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kien għadda Liġi li tużurpalu id-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera irrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatax bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

16. Illi l-prinċipju massimu li għandu jigi segwit, hu li l-individwu ma għandux ikun assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf esagerat ukoll fil kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ. - *Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, dečiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no.315-B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski- 151.*

17. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, konvenuti għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.

18. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setawx jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979.

19. Illi fil-femha tar-rikorrenti ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Ma hemmx dubju li, bis saħħa tal-Att XXIII tal-1979, seħħ indħil dirett u sostanzjali fit-tgawdija ta' ħwejjeġ ir-rikorrenti.

20. Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil kawża Avukat Dottor lana Said u Matthew Said vs. Avukat Generali et deċiza fit- 30 ta' Ottubru 2019 (rikors 09/2019) qalet;

> ''(omissis) fejn is-sidien isibu ruħhom f'pożizzjoni ġuridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-istat, aċċettazzjoni tal-kera da parti tagħhom bħala sidien għall-okkupazzjoni tal-post tagħhom mill-inkwilini ma jistax legalment jitqies bħala rinunzja tad-drittijiet tagħhom. Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara ls-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu lezivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal proporzjonalita ma jinżammx."

21. Illi di piu fl-istess kawża imsemmija f'paragrafu 20, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali, qalet;

> ''(omissis] l-mod kif l-kera għandha tiġi mizjuda skond l-emendi reċenti ma tirriflettlex ir-realta tas-suq ħieles tal-pajjiz. Is-sid xorta waħda baqa' b'idejħ marbuta għaliex il-liġi baqgħet tikkontrolla l-awment fil-kera''

22. Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet *Franco Buttigieg and Others vs Malta deciza fil-11 ta' Dicembru 2018*, gie deciż wkoll illi l-konċessjonijiet enfitewtici temporanji magħmula sussegwenti għad-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 ossija wara l-21 ta' Gunju 1979, huma wkoll lezivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirčievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali lezzjoni.

23. Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom, u l-antekawża qabilhom, ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (*vide Cassar vs. MALTA no. 50570/13 deċiza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018)*, stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal fond bl-isem *Sant*

Anton House, numru 29, Triq Nerik Sacco, Marsa (Malta) minħabba d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

24. Illi r-rikorrenti għandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża *'Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 Jannar 2018."*

25. Illi r-rikorrenti qed jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarjl ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma u l-antekawża sofrew tul iż-żmien.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandiex.

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l 1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' lokazzjoni lill-konvenuta Catherine Vella għal fond bl-isem Sant Anton House, numru 29, Triq Nerik Sacco, Marsa (Malta) li rrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja ftehim espress skond kuntratt tal-21 ta' Frar tas-sena 1983, Dokument RR001 fil-process.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, ċioe dik bl-isem Sant Anton House, numru 29, Triq Nerik Sacco, Marsa (Malta), bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal Kostituzzjoni ta' Malta, u I-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom r-rimedju li jidhrilha xierqa u opportuni fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-konvenut Avukat ta l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' -Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jħallas I-istess kumpens u danni kif likwidati.

Bl-Ispejjeż kollha in konnessjoni ma din l-proċedura u bl-ingunzjoni ta' l-intimati għas subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fit-8 ta' April 2021, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1.” Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li dan is-sub-enfitewsi huwa mħares bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà** in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar **perjodi qabel il-21 ta' Frar tal-2004'** minħabba li f'dak iż-zmien il-kuntratt tas-sub-enfitewsi temporanja kien għadu in vigore. Illi in oltre, skont il-kuntratt ta' kirja ġdida li ġie ppreżentat mir-rikorrenti mar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti Jane Rocco daħlet fi ftehim ġdid ta' kirja mal-intimata Vella fit-28 ta' Settembru 2019 u għalhekk minn dik id-data l'quddiem, **ir-relazzjoni ġuridika tagħhom ma baqgħetx regolata permezz tal-Kapitolu 158** u dan ai termini **tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 158**. Għalhekk isegwi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perjodu mit-28 ta' Settembru 2019 'il quddiem stante li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma baqghax jirregola ir-relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u l-intimata Vella;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi in kwantu l-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja sar wara li daħlu fis-seħħ l-emendi relattivi ghall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-antekawża tar-rikorrenti daħal għal kuntratt b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt dak iż-zmien. Għalhekk, għandu japplika l-massimu volenti non fit injuria;

4. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli 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 jiġi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l azzjoni intempestiva;

5. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

6. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' 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 forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-

rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, 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-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa 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;

8. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'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-każ odjern hemm bazi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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 impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

10. 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 more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. HR., 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 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 jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

11. 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-enfitewsi 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;

12. Illi anke jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li huma qegħdin iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu ma tirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 12 jew bl-iżgumbrament tal-intimata. Dan jingħad għaliex huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-mizura msemmija fl-Artikolu 12 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl iżgumbrament tal-okkupanta;

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

14. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*". Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatiziu fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

15. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjemn dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioé mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal pajjiż in ġenerali. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in nuqqas ta' proporzjonalità 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;

16. 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, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità 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-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".*

17. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġizlatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-propjetà tiegħu. M'għandhiex mis-sewwa għalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti meta jgħidu li l-intimata qiegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinit, u li hija impossibli r-ripreza tal-fond mertu tal-kawża;

18. Illi fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

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

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirrizulta li ma hemm ebda leżjoni tad drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat li l-Intimata Catherine Vella baqgħat ma għamlet ebda risposta.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta’ Frar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta’ fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond bl-isem Sant Anton House, numru 29, Triq Nerik Sacco, Marsa (Malta).

Permezz ta' att datat 21 ta' Frar 1983 (a' fol 27), is-sid oriġinali, ċertu Rosario Rocco, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja lill-intimata Catherine Vella. Din il-konċessjoni kienet għal-żmien wieħed u għoxrin (21) sena mid-dsatax (19) ta' Jannar ta' dik is-sena filwaqt li ċ-ċens kien ta' mija u ħamsin Lira (LM150) fis-sena.

Catherine Vella baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fid-19 ta' Jannar 2004. Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikament 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 (ara premessa numru 6, affidavit tar-Rikorrenti Rosanne Rocco a' fol 81 para 4).

Jidher li hekk kif skadiet l-konċessjoni emfitewtika fis-sena 2009, ir-Rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera kif konvertita bis-saħħa ta' dan l-artikolu.

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 stabbilita 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 it-tmien premessa, l-ammont ta' kera li l-inkwilina intimata bdiet tħallas ma' l-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika kienet ta' LM300, jiġifieri €699, fis-sena (ara wkoll affidavit para 4 a' fol 81).

Jirriżulta li permezz ta' skrittura privata datata 29 ta' Settembru 2019 (a' fol 32), il-partijiet ftehemu li l-kera togħla għal €540 kull tlett xhur, jiġifieri għal €2,160 fis-sena. Ir-Rikorrenti jidhru li huma sodisfatti b'dan l-awment tant li fl-affidavit tagħha Rosanne Rocco tiddikjara li "*l-azzjoni tagħna quddiem din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali hija biss għal-perjodu ta' qabel it-28 ta' Settembru 2019.*" (ara affidavit para 5 a' fol 81. L-istess fehema juri r-Rikorrenti Manuel Rocco fl-affidavit tiegħu fejn jiddikjara "*Illi jien rajt l-affidavit ta' oħti Rosanne Rocco u nikkonferma l-kontenut tiegħu ... Nikkonferma ukoll li jien naf u konvint li dan il-fond ġewwa l-Marsa għandu valur għola, u bis-suq tal-kiri lliberalizzat jien, ommi u ħuti xorta bqajna biss nirċievu kirja fl-ammont miżeru ta' €699 fis-sena, u dan kollu minħabba r-restrizzjonijiet imposti fuqi, ommi u fuq ħuti (u dan qabel Settembru 2019) mil-liġijiet ta' Malta.*"

Jirriżulta li l-fond mhuwiex dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll a' fol 26).

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti aħwa Rocco, qua l-aventi causa ta' missierhom is-sid Rosario Rocco, qed jilmentaw li l-artikolu 12 u tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond bl-isem Sant Anton House, numru 29, Triq Nerik

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

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

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

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

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

paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs 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 vs 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 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, 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 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 sproporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (**Rose Borg -vs- Avukat Ġenerali et**, **Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

Konsiderazzjonijiet

Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

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

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

Dan premess, il-Qorti tosserva li r-Rikorrenti għamlu l-prova tat-titolu. Joħroġ mill-att tal-21 ta' Jannar 1960 (fol 12) li Rosario Rocco akkwista l-fond in kwistjoni mingħand ċerti Antonio u Emanuele aħwa Falzon. F'dan il-kuntratt il-fond huwa dikjarat bħala bla numru u li jinstab fit-triq bl-isem ta' 'New Street' ('Triq il-Ġdida'). Iżda hekk kif joħroġ mir-rapport tat-titolu mħejji minn Nutar

Matthew Agius u d-dokumenti hemm annessi, jirriżulta li din it-triq ġiet umbagħad imsemmija Triq Nerik Sacco permezz ta' ordni fil-gazzetta tal-gvern tas-6 ta' Mejju 1975 (a' fol 15) u l-fond in kwistjoni ġie enumerat 29 ukoll bis-saħħa ta' ordni fil-gazzetta tal-gvern (a' fol 16). Rosario Rocco miet intestat fil-5 ta' Mejju 1987 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 17 u riċerki testamentarji a' fol 18 u 19). Għaldaqstant, skont il-liġi *ab intestato* kif kienet viġenti fid-data tal-mewt tiegħu, lil Rosario Rocco wirtuħ uliedu r-Rikorrenti aħwa Rocco skont filwaqt li r-Rikorrenti martu Jane Rocco ħadet l-usufrutt.

Ir-Rikorrenti huma għaldaqstant is-sidien tal-fond de quo. Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-Rikorrenti għandhom titolu validu fuq il-fond. Isegwi li għandhom dritt jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom u, aktar minn hekk, jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda.

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

Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat jissolleva li "*r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetá in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel il-21 ta' Frar tal-2004 minħabba li f'dak iż-żmien il-kuntratt tas-sub-enfitewsi temporanja kien għadu in vigore.*"

Din l-eċċezzjoni hija superfluwa. Hekk kif ġie kkunsidrat supra, r-Rikorrenti aħwa Rocco wirtu l-fond fis-sena 1987, jiġifieri ferm qabel ma skadiet il-

konċessjoni sub-emfitewtika fid-19 ta' Jannar 2004. B'dawn il-proċeduri ir-Rikorrenti qed jimpunjaw bħala anti-kostituzzjonali l-artikolu 12 tal-Kap. 158 li ta' lill-inkwilina intimata il-jedd li "*fi tmiem*" is-sub-enfitewsi, tibqa tokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera. L-Artikolu 12 jolqot għalhekk il-perjodu ta' wara l-iskadenza. Isegwi li r-Rikorrenti qed jilmentaw fuq dan il-perjodu u mhux dak ta' qabel l-iskadenza. F'dak iż-żmien, il-jedd tal-inkwilina li tirrisjedi fil-fond ġie mogħti bis-saħħa tal-att konċessjonarju nnifsu u mhux bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

Rigward it-tieni parti tal-istess eċċezzjoni, din ma hiex opposta mir-Rikorrenti. Huma stess qed jiddikjaraw li qed jillimitaw l-effetti ta' din l-azzjoni sat-28 ta' Settembru 2019 (ara affidavit Rosanne Rocco a' fol 81).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u tgħaddi biex tikkonsidra 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-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12/12A tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel it-28 ta' Settembru 2019.

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

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħati r-rimedji li jidhrulha xierqa u opportuni fis-sitwazzjoni (ara t-tieni talba). Permezz tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, ir-Rikorrenti qed jitolbu speċifikament sabiex din il-Qorti tiddikjara lill-Intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tagħhom.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Din it-talba għar-rimedju xieraq hija limitata għal perjodu ta' qabel ma saret l-iskrittura privata tat-28 ta' Settembru 2019. Ir-Rimedju għandu jkun għalhekk

wieħed kompensatorju mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni, jiġifieri d-19 ta' Jannar 2004, sat-28 ta' Settembru 2019.

F'dan ir-rigward qed issir referenza għal dak li qalet **il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per Imħallef Joseph R. Micallef fis-Sentenza fl-ismijiet 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 stabbilit 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

kienet 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 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 tal-Qorti Mario Axisa mis-sena 2004 jiġifieri €1,248 fis-sena li hu ferm ogħla mill-kera ta' €699 fis-sena. Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi, il-valur lokatizzju baqgħa tiela sa €3,300 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, 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 kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettivita` tar-rimedji li jista' jagħti l-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018 issa sostitwit bl-Att XXIV.2021.21, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

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

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

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, 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 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)

Decide

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' 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 illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u għad-danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin;

Tiqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara non-pekunjarja mġarrba mir-Rikorrenti fl-ammont ta' għoxrin elf ewro (€20,000).

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat ta' l-Istat jħallas l-istess kumpens kif likwidat.

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