# FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

## SEDE KOSTITUZZJONALI

### IMĦALLEF

### ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

**Illum it-Tnejn, 11 ta' Lulju, 2022**

**Kawża Nru. 1**

**Rik. Nru. 54/2020ISB**

**Emma Cachia Spiteri (K.I. 436571M)**

**Vs**

**[1] L-Avukat ta' l-Istat;**

**[2] Carmel Camilleri**

**[3] Carmen Camilleri.**

**Il-Qorti,**

Rat ir-**Rikors** ta' Emma Cachia Spiteri, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

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 qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni lill-konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri għal fond bl-isem Rita, numru 3C, Triq Spinola, San Ġiljan Malta li jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirripendi l-pussess tal-proprjetà tagħha minkejja ftehim espress skond kuntratt tal-14 ta' Jannar 1991,* ***Dokument ESC001*** *fil-proċess.*

2. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, cioe dik bl-isem Rita, numru 3C, Triq Spinola, San Ġiljan Malta, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha 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' l-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 l-istess kumpens u danni kif likwidati.*

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond bl-isem Rita, numru 3C, Triq Spinola, San Ġiljan Malta liema fond kien mgħoddi b`titolu ta` sub-enfitewsi temporanju lill-konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri b`att pubbliku datat nhar 14 ta' Jannar 1991 in atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion li kopja tiegħu hija annessa mar-rapport redat minn Nutar Dottoressa Daniela Mifsud immarkata bħala* ***Dokument ESC001*** *u dan għal-konċessjoni ta` għoxrin (20) sena;*

2. *Illi Rita Spiteri, z-zija tar-rikorrenti, akkwistat porzjon ta` art fuq liema llum tinsab mibnija l-propjetà in kwestjoni mingħand ċertu Anthony Grech permezz ta` kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat nhar it-08 ta` Frar 1950. Din l-art ġiet trasferita suġġett għal ċens annwu u perpetwu fl-ammont ta` tlettax il-lira Maltin u għoxrin ċenteżmu (Lm 13.20).*

3. *Illi Rita Spiteri permezz ta` ċedola ta` depożitu u kontestwali fidi ta` ċens intavolata nhar is-16 ta` Marzu tas-sena 1994 ġie mifdi c-ċens annwu u perpetwu tal-fond in kwistjoni kopja taċ-ċedola ġiet anness mar-rapport redat minn Nutar Dottoressa Daniela Mifsud hawn immarkata bħala* ***Dokument ESC001****;*

4. *Illi wara l-fidi taċ-ċens minn Rita Spiteri, zija tar-rikorrenti, l-konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri baqaw jokkupaw il-propjetà bħala residenza ordinarja tagħhom versu s-subċens annwu u temporanju fl-ammont ta` mija u għoxrin liri Maltin (Lm 120) ekwivalenti għal mitejn disa' u sebgħin euro u sittin ċenteżmu (€279.60), liema ammont kien bonarjament ġie ridott għal sebgħin lira Maltin (Lm 70) għall-ewwel tliet snin;*

5. *Illi z-zija tar-rikorrenti Rita Spiteri mietet nhar is-07 ta` Diċembru tas-sena 1999 fejn b'testment ippublikat in atti tan-Nutar Dottor Anthony Galea datat*

*nhar it-08 ta` Marzu tas-sena 1976, li kopja tiegħu hija annessa mar-rapport redat minn Nutar Dottoressa Daniela Mifsud u mmarkata bhal* ***Dokument ESC001****, hija innomina assenjat b`legat il-propjetà in kwestjoni lir-rikorrenti Emma Cachia Spiteri;*

6. *Illi saret l-immissjoni fil-pussess favur ir- rikorrenti Emma Cachia Spiteri permezz ta` att pubbliku datat nhar it-30 ta` Mejju tas-sena 2000, liema att jinsab pubblikat fl-atti tan-Nutar Mark Coppini li kopja tiegħu hija annessa mar-rapport redat minn Nutar Dottoressa Daniela Mifsud u mmarkata bhal* ***Dokument ESC001****.*

7. *Illi r-rikorrenti b'hekk hija l-propjetarja assoluta tal-fond in kwestjoni u dan kif jirriżulta mir-rapport redat minn Nutar Dottoressa Daniela Mifsud Buhagiar kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bhal* ***Dokument ESC001****.*

8. *Illi b`att pubbliku datat nhar 14 ta' Jannar 1991 pubblikat f`atti tan-Nutar Carmel Mangion, cioe l-konċessjoni ta` sub-enfitewsi temporanju li kienet limitata għal għoxrin (20) sena, però minkejja dan, l-konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni bħala residenza ordinarja tagħhom ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 stante illi konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri, huma ċittadini Maltin u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni u għalhekk kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' rilokazzjoni.*

9. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fl-14 ta' Jannar 2011 iżda l- konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri xorta baqgħu jgħixu fil-fond taħt titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u mill-14 ta' Jannar 2011 huma bdew iħallsu kera li l-illum tammonta għal erba' mija erbgħa u għoxrin euro u tmenin ċenteżmu (€424.80) fis-sena.*

10. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti riedet tipproteġi l-proprjetà taghha sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja terga' jieħu lura ħwejjiġha mingħajr okkupazzjoni jew problemi oħra.*

11. *Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri li kienu ċittadini Maltija u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

12. *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 ESC001****).*

13. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda bilfors mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża, ċioe z-zija tar-rikorrenti u l- konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri, 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.*

14. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fl-14 ta' Jannar 2011 kien ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 u dan ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

15. *Illi minħabba l-impossibilità tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond, ossija li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjetà taghha, d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII qiegħed jilledi d-drittijiet tagħha ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

16. *Illi għalhekk r-rikorrenti u l-antekawża qabilha ġew 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 sufficjentement 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.*

17. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehemet fuq konċessjoni sub-enfitewtika temporanja ta' fond, hija qatt ma kellha tippretendi illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kien għadda Liġi li jużurpalu id-dritt tagħha 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.*

18. *Illi l-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu ma għandux ikun assoggettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif gara 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, deċiża 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.*

19. *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 ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.*

20. *Illi għalhekk ir-rikorrenti hija intitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħha minn meta hija ma setgħax tieħu lura l-proprjetà taghha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979.*

21. *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.*

22. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said vs. Avukat Generali et deċiża 30 ta' Ottubru 2019 (rikors 09/2019) qalet:-*

> *'[omissis] fejn is-sidien isibu ruħhom f'pożizzjoni ġuridika forzatament imposta fuqhom mill-awtoritajiet tal-istat, l-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 is-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu lezivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' ma jinżammx.'*

23. *Illi di piu fl-istess kawża imsemmija f`paragrafu 20, l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, qalet:*

> *'[omissis] l-mod kif l-kera ghandha tigi mizjuda skond l-emendi recenti ma tirriflettiex ir-realta` tas-suq hieles tal-pajjiz. Is-sid xorta wahda baqa' b'idejh marbuta ghaliex il-ligi baqghet tikkontrolla l-awment fil-kera'*

24. *Illi b'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others v Malta deciza fil-11 ta' Diċembru 2018, ġie deċiż wkoll illi l-konċessjonijiet enfitewtici temporanji magħmula sussegwenti għad dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ossija wara l-21 ta' Ġunju 1979, huma wkoll lezivi in konfront tar-rikorrenti u r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali lezzjoni.*

25. *Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha u l-antekawża ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs. MALTA no. 50570/13 deċiża 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 Rita, numru 3C, Triq Spinola, San Ġiljan Malta minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

26. *Illi r-rikorrenti għandha tirċievi 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.'*

27. *Illi r-rikorrenti qed tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija u l-antekawża sofrew tul iż-żmien.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 8 sa 36);

Rat id-digriet taghha diversament preseduta li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għas-7 ta' April 2020 fid-9:00a.m.

Rat **ir-risposta** ta' **Carmel** u **Carmen Camilleri** ppreżentata fis-6 ta' Mejju 2020 (fol 43) li permezz tagħha eċċeppixxew:

*Illi, preliminarjament ir-rikors tar-rikorrenti huwa infondat fil-fatt u għaldaqstant it-ralbiet kollha ivi hemm kontenuti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kollha kontra ir-rikorrenti u dan għas-segwenti motivazzjonijiet:-*

1. *Illi, preliminarjament u fl-ewwel lok, l-esponenti ma humiex leġittimi kuntraditturi tar-rikors odjern stante li ċ-ċittadin privat ma jistgħax ikun il-kawża ta' ksur ta' dritt fundamentali u għaldaqstant kwalsijasi ksur ta' dritt fundamentali vantat mir-rikorrenti għandha tiġi ventilata mal-Istat ta' Malta;*

2. *Illi, subordinatament għas-sueċċepit, meta ċ-ċittadin privat jikser xi drittijiet jew aktar ta' ċittadin ieħor din toħloq tilwima ta' indoli purament ċivili u għaldaqstant, jekk ikun irid, jieħu l-ilment tiegħu quddiem dawk il-qrati ordinarjament komposti, sabiex jieħu sodisfazzjoni għad-dritt mittiefes jew miksur minnu – dritt wieħed ma jeżitax iżda li jkun jirriżulta minn xi ksur ta' liġi ta' natura ċivili;*

3. *Illi, meta ma jkun hemm ebda ksur ta' liġi ċivili li tirregola r-relazzjoni bejn iċ-ċittadini imma min ikun qiegħed jallega ksur ta' dritt fondamentali tiegħu għar-raġuni li persuna jew persuni ikunu, skond hu, kissru dak id-dritt meta aġixxew skont il-liġi, mela – fl-agħar ipoteżi – hija l-istat tal-liġi li tkun wasslet għal ksur tad-dritt fondamentali kif pretiża mir-rikorrenti;*

4. *Illi, għall-istat tal-liġi, jaħti semmai l-Istat Malti, u mhux iċ-ċittadin, li ċertament ma kellu ebda rwol fil-promulgazzjoni ta' dik il-liġi li allegatament wasslet għal ksur ilmentat;*

5. *Illi, dan qiegħed jingħad s'intendi, mingħajr preġudizzju li fi kwalsijasi każ, l-esponenti, li fi kwalunkwe każ imxew mal-ittra tal-liġi viġenti, jħossu li kieku stess, il-**Kapijiet 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** ma' jilliedu ebda mid-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fil-**Kostituzzjoni** u fil-**Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

6. *Illi, in tema tal-fatt li huma biss Stati u mhux ċittadini privati li jistgħu ikunu l-oġġetti ta' ksur ta' drittijiet fondamentali għandna l-insenjament tal-Qrati nostrana u anke l-Qorti Ewropeja dwar id-drittijiet tal-Bniedem;*

7. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-tieni lok u preliminarjament ukoll dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha a tenur tad-dispożizzjoni tal-* ***Art. 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Art. 4(2) tal-Kap. 319,*** *stante illi r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi r-rimedji ordinarja għad-dispożizzjoni tagħha. Fir-rikors tagħha ir-rikorrenti tilmenta li l-kirja hija "... ffissata mill-liġi u ma tistgħax tinbidel..." u ftit aktar il-quddiem tikkontradiċi lilha nnifisha billi tirrkonoxxi l-awmenti previsti mill-liġi skond l-****Art. 1531C tal-Kap. 16,*** *però tilmenta dwar sporporzonalita';*

8. *Illi, in kwantu jikkonċerna awmenti fil-kera' irid mill-ewwel jiġi rilevat li r-rikorrenti bħala l-aventi kawża ta' Rita Spiteri u Rita Spiteri ukoll, dejjem aċċettat il-kirja mingħand l-esponenti mingħajr qatt ma ilmentat magħhom rigward l-ammont li kien qiegħed jitħallas ma' kull skadenza. Barra minn hekk, prattikament mill-bidu nett tal-kirja, ir-rikorrenti kellha kull jedd li tagħmel dawk it-talbiet għal żidiet fil-valur tal-kera' minn żmien għal żmien quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera' iżda dawn it-talbiet jew ilmenti qatt ma għamlithom;*

9. *Illi, proċeduri ta' indoli kostituzzjonali huma di natura proċeduri eċċezzjonali u ġie ripetutament stabbilit li dawn m'għandhom jiġu utilizzati meta jeżisti rimedju ordinarju "... altrimenti ikun qed jiġi stultifikat kull rimedju legalment validu fil-liġi ordinarja kemm il-darba jiġi permess li persuna tistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, li fihom infushom huma ta' natura straordinarja, mingħajr ma qabel tirrikorri għal dawk il-proċeduri ordinarji li jistgħu jagħtuh rimedju effettiv u adegwat għal lanjanzi tieghu"[1];*

10. *Illi, għaldaqstant għal motivi hawn supremessi dina l-Onorabli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha;*

11. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti ma setgħetx tgħolli l-kera' kemm riedet, u fir-rikors tagħha tirrimarka dwar il-valur fuq is-suq attwali, ma' jfissirx li neċessarjament dik il-limitazzjoni tammonta għal ksur tad-dritt fondamentali. L-istat tas-suq tal-kera', hija waħda efimera li tinbidel minn żmien għal żmien;*

12. *Illi, l-leġislatur sija bir-regoli promulgati fil-Kap. 158 u anke dawk fil-Kodiċi Ċivili ħaseb biex joħloq stabbilita' fis-suq tal-kera' sabiex din ma tkun soġġetta għal vigarji tas-suq u dan sija għal protezzjoni tal-inkwilin kif ukoll tas-sid;*

13. *Illi, inoltre wieħed ma jeżitax milli jgħid li 'l-qagħda tas-suq fejn prezzijiet tal-kera' għollew stratosferikament* ***għal ċertu proprjetajiet*** *hija biss storja reċenti ħafna u sakemm is-suq ma nbidilx daqshekk drastikament*

*ir-rikorrenti qatt ma ilmentati li ma setgħetx "...tikseb dħul reali jew il-pussess effettiv";*

14. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-raba' lok, meta il-kontraenti daħħlu fil-ftehim premess li ħolqot ir-relazzjoni ġuridika mertu ta' din il-kawża, l-istat tal-liġi, senjatament l-**Art. 3 tal-Kap. 69** liema artikolu tipprovdi għat-tiġdid tal-kirja u l-pussess tal-fond, kienu ilhom in vigore mis-sena 1947 u ċjoe' aktar minn **tletin (30) sena** qabel ma sar il-kuntratt;*

15. *Illi, għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti kif ibbażati fuq il-permessa li ma setgħetx tgħolli l-kera' jew tieħu lura l-pussess tal-fond għandhom jiġu miċħuda;*

16. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxu li l-partijiet daħħlu f'kuntratt ta' kirja konsapevoli mill-istat tal-liġi viġenti dak iż-żmien u ċjoe' il-kuntratt ma huwiex wieħed li huwa mittiefes minn xi wieħed jew aktar minn dawk il-vizzji li jrendu kuntratti nulli jew annullabbli;*

17. *Illi, m'huwiex leċitu li r-rikorrenti jittentaw li jużufruwixxu minn rikors ta' indoli kostituzzjonali sabiex ivarjaw ir-relazzjoni ġuridika liberament u volontarjament pattwita mill-partijiet kontreanti;*

18. *Illi, l-prinċipju li jvġi dejjem huwa pacta sunt servanda u għalhekk iż-żewġ partijiet fil-ftehim huma obbligati li jirrispettaw dawk l-obbligazzjonijiet li daħħlu għalihom u huwa biss meta jkun hemm xi ksur ta' wieħed jew aktar minn dawk l-obbligu li kuntratt ikun jista' jiġi rexxiss;*

19. *Illi, dan jitnissel mill-**Art. 992 u 993 tal-Kap. 16** u senjatament l-**Art. 993** jistipula li "... wkoll għal konsegwenzi li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita' u bl-użu tal-liġi". Dan ġie ribadit ukoll mill-Qrati tagħna "Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li 'l-vinkolu kuntrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi asservata" [2] u kif ukoll li "...Hi dispożizzjoni espressa tal-Kodiċi Ċivili fl-artikolu 992 (1) Illi l-kuntratt huwa l-liġi għal partijiet kontraenti. Jinżel minn dawn il-karattru enfatiku tal-artikolu tal-liġi illi l-partijiet huma tenuti jirrispettaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt, anke għaliex 'pacta sunt servanda', u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruħu bil-volontà unilaterali ta' xi parti" [3]*

20. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, ir-rikorrenti qatt ma tista' tirreklama kwindi li r-rispett ta' kuntratt privat kiser xi dritt fundamentali u għalhekk anke hawnhekk l-esponenti ma jistgħux ikuni tenuti responsabbli;*

21. *Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit ir-rikorrenti ma tistgħax tilmenta dwar xi ħaġa li kienet hi stess li għamlet u dan il-ħsieb rifless fis-sentenza* ***Leslie Grech et vs. Vassallo Nazzareno et[4]:-***

    *"Għalhekk, kif diġà kella okkażjoni tosserva din il-Qorti, la darba il-partijiet, inklużi allura r-rikorrenti, għażlu li jikkuntrattaw taħt ir-reġim legali viġenti f'dak iż-żmien, u li ċertament ż-żewġ naħat kienu konsapevoli tad-drittijiet u l-obblihi tagħhom taħt il-liġi, ma jistgħux issa jippretendu b'suċċess li dawk l-istess kondizzjonijiet pattwiti minnhom huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tagħhom, senjatament dak tat-tgawdija tal-paċifika possidimenti tagħhom. F'dan ir-rigward japplikaw bil-qawwa l-prinċipju volenti non fit injuria"*

22. *Illi, finalment mingħajr preġudizzju għal permess u in lineja sussidjarja, l-esponenti m'għandhomx ibatu konsegwenzi talli obdew il-liġi u jekk dina l-Onorabbli Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrenti huwa ġustifikat u jingħata xi rimedju, dan m'għandux ikun leżiv għall-esponenti iżda għandu jinġarr mill-Istat.*

    *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat illi fis-7 ta' Mejju 2020 l-**Avukat tal-Istat** ppreżentata r-risposta tiegħu (fol. 50) li kif ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem ġiet sostitwita b'risposta alternattiva.

Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti **Emma Cachia Spiteri** ppreżentat rikors li permezz tiegħu tgħid illi bi żvista fl-ewwel talba tagħha kif dedotta fir-rikors promotur erronjament indikat artikolu żbaljat u għalhekk talbet lil Qorti sabiex tissostitwixxi l-ewwel talba tagħha bis-segwenti:

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 qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni lill-konvenuti Carmel u Carmen konjuġi Camilleri għal fond bl-isem Rita, numru 3C, Triq Spinola, San Ġiljan Malta li jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirripendi l-pussess tal-proprjetà tagħha minkejja ftehim espress skond kuntratt tal-14 ta' Jannar 1991,* ***Dokument ESC001*** *fil-proċess.*

Rat illi l-Qorti b'digriet tal-14 ta' Lulju 2020, laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-korrezzjoni rikjesta u akkordat żmien sabiex l-intimati mill-ġdid jippreżentaw ir-risposti tagħhom.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-17 ta' Awwissu 2020 (fol 67) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi l-esponent jeċepixxi illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jiġi spjegat segwentament;*

*2. Illi preliminarjament u fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponent jeċċepixxi illi t-talbiet attriċi huma konsegwenzjali għal xulxin u huma bbażati fuq il-fatt illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendat bl-Att XXII tal-1979, id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ċjoe' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, qegħdin jiġu leżi;*

*3. Illi bla ħsara għal premess, l-esponent jirrileva illi l-fond in kwistjoni jidher li qiegħed jiġi okkupat fuq bażi legali skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Madankollu, l-esponent jissokta jgħid illi mhux minnu li l-Artikolu 12 jew kwalsiasi artikolu ieħor tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għar-rikorrenti li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tat-tiġdid. F'dan il kuntest, wieħed irid jagħmel referenza għall-Artikolu 2 li jrid jiġi abbraċċjat mal-Artikolu 5, u dan għaliex Artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux indefinita. Minbarra dan, illum bl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta żiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

*4. Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt in kwistjoni, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

*5. Illi għaldaqstant, il-liġijiet li qiegħda tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt in kwistjoni, kemm dak ta' enfitewsi u/jew tal-kiri. B'hekk l-artikoli tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

*6. Illi bla preġudizzju għas-suespost u dwar it-tieni talba l-esponent jirrileva illi kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

*7. Illi safejn it-talbiet attriċi huma mibnija fuq l-<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>, dawn huma insostenibbli minħabba li skont l-<u>Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni</u>, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li seħħ fil-kuntest ta' kirja. Fil-fatt fil-każ odjern l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorja, persuna trid tiġi żvestita jee spussessta minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kuntratt ta' enfitewsi u/jew kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';*

*8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-<u>Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

*9. Illi dwar l-isproporzjon fil-kera' mħallsa, wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tassuq;*

*10. Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera' taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwili u mhux lis-sid;*

*11. Illi għaldaqstant dan l-ilment ukoll ma jimmeritalux li jiġi akkolt minn din l-Onorabbli Qorti tenut kont li ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba sussegwenti lanqas ma hija mistħoqqa li tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti.*

*Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;*

Rat id-dikjarazzjoni tal-intimati Carmel u Carmen Camilleri waqt l-udjenza tal-5 ta' Ottubru 2020 fejn ġie ddikjarat li għalkemm saret korrezzjoni fir-rikors promotur, huma jikkonfermaw u joqgħodu bis-sħiħ mad-difiża tagħhom kif dedotta fir-risposta tas-6 ta' Mejju 2020.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti waqt l-istess udjenza tal-5 ta' Ottubru 2020 (fol 76 et seq) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond ghaż-żmien bejn l-1 ta' Jannar 2005 u t-3 ta' Marzu 2020, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti pprezentat b'nota tal-15 ta' Ottubru 2020 (fol 81) u iehor tat-18 ta' Dicembru 2020 (fol 89);

Rat in-Nota tal-intimati Carmel u Carmen Camilleri pprezentata fit-13 ta' Novembru 2020 (fol 84);Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semghet ix-xhiedha, rat id-dokumenti kollha esebiti u rat l-affidavits pprezentati.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Frar 2021, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara illi l-patroċinata tiegħu ma kellhiex aktar provi x'tipproduċi u dan wara illi saret l-eskussjoni tal-Perit nominat mill-Qorti li pprezenta r-rapport tieghu fit-28 ta' Ottubru 2020 izda halef l-istess rapport f'din is-seduta.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Settembru 2021, id-difensur tal-intimat Avukat tal-Istat ddikjara illi l-patroċinat tiegħu ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2022, in vista tal-fatt li la l-intimati Carmen u Carmel Camilleri u lanqas id-difensur tagħhom ma dehru għal numru ta' udjenzi, il-Qorti iddikjarat il-provi tal-partijiet kollha magħluqa.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet finali estensivi illi għamlu r-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' April 2022 minn fejn jirriżulta illi l-partijiet qabblu li l-kawża setghet tithalla għal-llum għad-deċiżjoni.

**Ikkunsidrat:**

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Emma Cachia Spiteri,** spjegat fl-affidavit tagħha, u ppreżentat dokument estensiv (ESC001), il-provenjenza tat-titolu taghha fir-rugward tal-propjeta\` mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bl-isem *Rita, numru 3C, Triq Spinola, San Ġiljan* li hija wirtet minghand Rita Spiteri.

Illi r-rikorrenti kienet wirtet dan il-fond b'titolu ta' legat mingħand iz-zija taghha Rita Spiteri li miet fis-7 ta' Diċembru 1999 u saret l-immissjoni fil-pussess relattiva fit-30 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Mark Coppini.

Minn naha taghha iz-zija tar-rikorrenti kien akkwistat l-art li fuqu jinsab mibni l-fond de quo b'kuntratt tat-8 ta' Frar 1950 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut b'titolu ta' emfitwesi perpetwa, liema ċens sussegwentament ġie mifdi permezz ta' ċedola ta' depositu datata16 ta' Marzu 1994.

Illi mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebiet id-dokumentazzjoni kollha relattiva, inkluz minn rapport spjegattiv mhejji minn Nutar Daniela Mifsud Buhagiar.

Illi ghalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-fond bl-isem Rita, numru 3C, Triq Spinola, San Ġiljan.

Illi r-rikorrenti **Emma Cachia Spiteri** fl-istess affidavit iddikjarat li zijitha kienet ikkonċediet b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja, b'kuntratt tal-14 ta' Jannar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion, il-fond in kwistjoni għal għoxrin (20) sena mid-data tal-kuntratt u dan versu s-subċens annwu u temporanju ta' mija u għoxrin Liri Maltin (Lm120.00).

Illi din il-konċessjoni emfitwetika ġiet fi tmiemha fl-14 ta' Jannar 2011, iżda l-intimati Carmel u Carmen konjuġi Camilleri xorta baqgħu jgħixu fil-fond de quo taħt titolu ta' kera u minn dak in-har bdew iħallsu kera li illum tammonta għal erba' mija erbgħa u għoxrin Ewro u tmenin ċenteżmu fis-sena (€424.80).

Illi r-rikorrenti Emma Cachia Spiteri fl-istess affidavit tesprimi l-lanjanza tagħha fis-sens li minkejja l-emendi kollha introdotti fil-liġijiet ta' Malta hi xorta tħoss li baqgħet preġudikata bid-drittijiet tagħha bħala sid u dana minkejja li l-Qorti waslet sabiex tiddikjara li l-liġi relattiva tmur kontra l-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi r-rikorrenti Emma Cachia Spiteri ppreżentat rendikont tal-hlasijiet lilha maghmula fir-rigward tal-fond de quo għall-perjodu 1 ta' Jannar 2005 sat-3 ta' Marzu 2020 (Dok ESC002 a fol 90 et seq).

Illi permezz ta' nota tat-13 ta' Novembru 2020 (fol. 84) l-intimati **Carmel u Carmen Camilleri** ppreżentaw rendikont tal-ħlasijiet kollha li saru minnhom lir-rikorrenti u l-predecessur tagħha fit-titolu li jikkonsistu fi ħlasijiet ta' ċens u sussegwentatment fi ħlasijiet ta' kera.

**Ikkunsidrat Uterjorment:**

Illi l-**perit tekniku Mario Cassar,** b'rapport ippreżentat fit-28 ta' Ottubru 2020 (fol 97), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u sittin elf Euro (€260,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2005 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' 3.5% tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

| | | |
|---|---|---|
| 2005 sa 2009 | €4067 fis-sena | €20,380 ta' ħames snin |
| 2010 sa 2014 | €5327 fis-sena | €26,635 ta' ħames snin |
| 2015 sa 2019 | €6963 fis-sena | €34,815 ta' hames snin |
| 2020 | €9100 fis-sena | €9100 |

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħin elf, disa' mija u tnejn u tletin Ewro (€90,932) mis-sena 2005 sas -sena 2020, bhala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fix-xhieda tiegħu in eskussjoni l-**Perit Tekniku Mario Cassar** jindika li l-kondizzjoni tal-fond hija waħda ta' stat tajjeb ta' manutenzjoni. Jispjega li l-valutazzjoni hija bbażata fuq rata ta' tlett elef u seba' mitt Euro (3,700 Ewro) kull metru kwadru, liema rata l-Perit jgħid li wasal għaliha billi ħa in kunsiderazzjoni l-lokalita`, il-posizzjoni u t-tip ta' propjeta`. Jiddeskrivi l-fond bħala *maisonette* li għandu bieb għalih u għandu wkoll *front garden* u li ma jinsabx faċċata tal-baħar.

Mistoqsi dwar ħax in konsiderazzjoni id-daqqa li ħadet il-kera fl-2020, il-Perit jispjega li fl-2020 il-kera ta' fondi mhux turistiċi, u ċioe fejn il-kirjiet baqgħu għaddejjin ma naqsitx, anzi għolew b'xi 2.5%.

Mistoqsi dwar kif ġie stabbilit l-*market value* tal-fond de quo fl-2005, il-Perit jgħid li dan jiġi stabbilit fuq data li turi li fl-aħħar 30 sena dik it-tip ta' propjeta iddeprisjat jew apprisijat b'rata ta' 5.5% fis-sena.

Il-Qorti ma thossx illi hemm ragunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra taghmel taghha il-konkluzjonijiet tieghu kif maghmula fir-rapport tieghu.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

**Ir-rikorrenti** tgħid illi l-kera li kienet qed tirċievi r-rikorrenti meta mqabbla mal-valuri stabbiliti mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu tammonta biss għal 4.67% ta' dak li suppost hija kellha tirċievi. Tgħid li din ċertament mhux il-kera ġusta u proporzjonali li l-liġi tipprentendi li persuna għandu jirċievi.

Filwaqt illi ssosstni illi l-antekawza taghha ma kelliex alternattiva ghajr illi taccetta l-kera minn ghand l-inkwilini mta spicca c-cens, hija tirreferi kazistika tal-qrati taghna fejn ġie deċiż illi l-kuntratti ta' enfitewsi temporanja li daħlu fis-seħħ wara l-Att XXIII tal-1979 huma wkoll leżivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalita` ma nżammx.

Tgħid illi l-għoti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja kienet l-unika għażla li kellha l-antekawża tar-rikorrenti sabiex tipproteġi l-propjeta` tagħha u tevita d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u sabiex tissalvagwardja d-drittijiet ta' ħwejjiġha minn rekwiżizzjoni.

Ir-rikorrenti zzid tgħid li l-pretensjoni tagħha f'din il-kawża huma danni mill-Avukat tal-Istat għall-fatt li fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika hija ma rċevietx kera ġusta għall-propjeta` tagħha.

Issostni li l-unika rimedju li kellha hi u l-antekawża tagħha kien li ssir din il-kawża u dana stante li l-Bord li Jirregola l-Kera ma setax jagħtihom rimedju effettiv skont il-liġi u d-drittijiet tagħhom huma protetti mill-Konvenzjoni Ewropeja. In sostenn ta' dan, ir-rikorrenti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et**.

Zzid issostni illi huwa evidenti illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illeda d-drittijiet fundamentali tagħha, senjatament dawk imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Konstituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja billi huwa lesiv tal-prinċipju tal-legalita fil-kuntest tal-kawża fl-ismijiet **Bronoiwski vs Poland** (App. Nru. 31443/96,147, EctHR 2004-V).

Hija issostni ukoll illi meta wieħed jara l-iskop tal-miżura u jekk din tilħaqx għan leġittimu, huwa minnu li kif kkonfermat fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 li l-Att XXIII tal-1979 ġie ppromulgat biex jissodisfa għan soċjali leġittimu iżda kif sostniet l-istess Qorti fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018, l-għan soċjali naqas mat-trapass tas-snin u esprimiet dubju dwar jekk l-għan soċjali għadux realment jeżisti fil-ġurnata ta' llum.

Issotni li, oltre minn hekk, din il-Qorti kif ingħad fid-deċiżjoni tal-Qroti Ewropeja fl-ismijiet **Hutten-Czapska vs Poland** trid teżamina jekk fil-każ partikolari fil-konfront tar-rikorrenti intlaħaqx dak il-bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess privat tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti tagħmel referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-istess Qorti fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Issostni li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta daħal fis-seħħ permezz tal-Att XXIII tal-1979 kellu għan soċjali leġittimu. Madanakollu l-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan mat-trapass taż-żmien ma kellux jibqa' jintrefa kollu mis-sid partikolarment meta jitqiesu ir-realtajiet socio-ekonomiċi u wkoll tenut kont li l-obbligu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali huwa tal-Gvern u mhux tal-privat.

Tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** u għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 t'Ottubru 2013, fejn il-qrati kienu unanimi fil-ħsieb li diversi disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u ħtiġijiet soċjali ġenerali u li kien għalhekk li din il-liġi ġiet iddikjarata leżiva ta' dawk id-drittijiet.

Issostni li l-Gvern ta' Malta stess rrikonoxxa li l-għan soċjali tiegħu li jħares ir-residenzi inbidel drastikament tul is-snin u fis-sena 1995 permezz tal-Att XXIII tal-1995 tneħħiet l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 fuq kuntratti ta' enfitewsi temporanja li bdew mil-1 ta' Ġunju 1995 'l quddiem. B'hekk inħolqot distinzjoniji bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restriv tal-liġi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni sħiħa tal-propjeta` tagħhom mis-sena 1995. Tgħid illi f'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat ma ġab l-ebda prova li għandha twassal lil din il-Qorti għal konvinċiment li dak impost fuq is-sid rikorrenti kien proporzjonat mal-għan soċjali ntiż partikolarment mis-sena 1995 'l quddiem. Tirreferi għal deċiżjonijiet varji ta' din il-Qorti fejn ġie iddikjarat li l-emendi introdotti fil-1995 kkonfermaw in perpetwu inġustizzja sistematika.

Tirreferi għall-emmendi għall-istess liġi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att V tal-2010 li kif ikkonfermat mill-Qorti fid-deċiżjonijiet **Dr Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali** u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et** permezz ta' dawn l-

emendi il-bilanċ xieraq għadu mhux sostnut la fejn jidħol il-valur lokatizzju u anke meta wieħed iqis l-possibilita` remota li sid jirripprendi lura l-pussess tal-fond.

Ir-rikorrenti ssostni li mat-trapass taż-żmien, il-piż aktar intrefa` minnha bħala sid. Issostni wkoll li meta ġie konċess iċ-ċens oriġinalment, l-aspettattiva tad-direttarja ma kinitx konformi ma dak li seħħ wara. Tgħid li kuntratt joħloq stat ta' liġi bejn il-partijiet iżda l-liġi tal-1979 imponiet hi sitwazzjoni ta' żbilanċ fuq is-sid mhux biss fl-ammont ta' kera iżda wkoll fid-dritt għar-ripresa pussess.

Tgħid illi r-rata oriġinali taċ-ċens kienet tirrifletti l-valur tas-suq ta' dak iż-żmien. Iżda meta wieħed jikkompara r-rata ta' kera mħallsa llum mal-valur lokatizzju tal-font stabbilit mill-Perit Tekniku, dan jwassal bilfors għall-konklużjoni li r-rata ta' kera stabbilita bl-applikazzjoni tal-qafas legali kif kienet qabel huwa ferm inferjuri għal valur tal-fond u d-distakk ser ikompli jikber mat-trapass taż-żmien.

Tgħid li apparti l-valur lokatizju, sabiex tfittex l-element ta' proporzjonalita`, il-Qorti trid tikkunsidra wkoll l-inċertezza dwar meta s-sidien ser jakkwistaw lura l-pussess tal-propjeta` tagħhom. In sosten ta' dan, tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Konstituzzjonali fl-ismijiet **Carmelo Grecg et vs Awtorita tad-Djar** deċiża fit-12 ta' Frar 2016.

Tgħid li ma kellhiex rimedju ordinarju u dana stante li l-ilment tagħha jmur ferm lura mill-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

B'referenza għall-kumpens u d-danni mitluba, ir-rikorrenti tirreferi għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża fit-29 ta' April 2016, u fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 u għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Tgħid ukoll b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Konstituzzjonali fl-ismijiet **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Luljku 2018 li din il-Qorti m'għandhiex tnaqqas il-kumpens a bażi ta' dewmien sabiex inbdew dawn il-proċeduri.

Tgħid illi l-aħjar rimedju kien ikun li r-rikorrenti tieħu lura l-pussess tal-fond iżda b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Franco Buttigieg and Other vs Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, tgħid illi fejn ma jistax isir *restituito in intergrum* għandha tikkundanna lill-istat jħallas id-differenza bejn il-kirja li rċeviet u l-valur tas-suq.

### Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat** jissottometti li ġie stabbiliti illi l-konċessjoni emfitewtika skadiet fl-14 ta' Jannar 2011 u għaldaqstant il-perit tekniku kellu jirrelata mis-sena 2011 sal-preżentata tal-kawża, imma fuq talba tar-rikorrenti ġie maħtur sabiex jirrelata mis-sena 2005.

Isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan prinċipalment minhabba l-fatt li hemm gurisprudenza li tgħid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, cioe` (i) t-teħid imġiegħel tal-proprjeta; (ii)

il-kumpens offrut irid ikun wieħed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' aċċess lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Jgħid illi għalkemm il-fond huwa soggett għal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqgħet is-sid tal-fond de quo, u jaghmel f'dan il-kuntest referenza ghal numru ta' decizjonijiet.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-principji bażilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu u (iii) li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

Fl-analiżi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi għas-sentenzi fil-kawzi **Charles Adrian Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deciza fil-14 ta' Lulju 2008, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat tal-Istat jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn l-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini.

Dwar il-kumpens, l-Avukat tal-Istat jirreferi għal **James and Others vs The United Kingdom** deċiża fil-21 ta' Frar 1986, **The Holy Monasteries vs Greece** tad-9 ta' Diċembru 1994, **Jan and Others vs Germany**, **Iatridis vs Greece** deċiża fid-19 ta' Ottubru 2002 u **Papamichopoulus vs Greece** deċiża fl-24 ta' Ġunju 1993 u isostni li kif tenut mill-Qorti Ewropeja, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u ma jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralita` tal-każijiet kollha. Dan minħabba l-fatt li l-miżura meħuda fl-interess pubbliku u għalhekk tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur tas-suq.

Jgħid illi l-azzjoni ta' natura kostituzzjonali mhijiex intiża għall-irkupru ta' danni ċivili.

Jirreferi għall-introduzzjoni tal-artikolu 39 (4A) tal-Att X tal-2009 li permezz tiegħu l-kera bdiet toghla kull tlett snin flok kull ħmistax -il sena, kif ukoll li permezz tal-emendi riċenti l-kirjiet m'għandhomx jintirtu daqshekk faċli.

Jirreferi wkoll għall-Att XXVII tal-2018 u b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Azzopardi Josephine Pen et vs l-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2019, isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Dwar t-talba għall-kumpens, l-Avukat tal-Istat ighid illi fil-ġeneralita` tal-każijiet, id-dikjarazzjoni ta' leżjoni għandha tkun suffiċjenti u l-kumpens li jingħata għandu jkun l-eċċezzjoni u mhux r-regola. Issir referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-23 ta' Jannar 1995 fl-ismijiet **Major Peter Manduca vs L-Onorevoli Prim Ministru**.

Jgħid ukoll illi r-rikorrenti kellha disponibbli għaliha rimedju taħt l-Att XXVIII tal-2018. Issir riferenza għad-deċiżżjonijiet **Victoria Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et** u **Mary Fatima Vassallo vs Avukat tal-Istat** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fis-17 ta' Ġunju 2020.

Jgħid li jekk kemm -il darba din il-Qorti tordna illi jitħallas kumpens lir-rikorrenti, dan m'għandux jeċċedi l-ammont ta' €15,677 u dana a bażi ta' ġiurisprudenza estensiva f'kawżi identiċi, hemm elenkati, fejn l-valutazzjoni tal-periti tiġi mnaqqsa f'20% u 30%. Isostni li fil-każ de quo wieħed għandu jikkunsidra biss mis-sena 2011 sas-sena 2020.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

Illi stabbiti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tagħmel xi osservazzjonijiet qabel ma tgħaddi għall-parti dispożittiva tas-sentenza.

Illi l-koncessjoni emfitewtika bdiet fl-1991 u kienet ghall-perjodu ta' 20 sena, ossia, sas-sena 2011. Il-Qorti ghalhekk tqis qabel xejn u taghmel aċċenn għall-principju *pacta sunt servanda* u tqis illi l-partijiet kollha fuq il-kuntratt ta' emfitewsi kienu konsapevoli, mhux biss ta' dak li kienu qed jiffirmaw għalih, iżda ukoll tal-liġijiet illi kienu viġenti fiż-żmien li kienu iffirmati, u għalhekk tad-drittijiet u l-obbligi statutorji tal-partijiet fiż-żmien tal-iffirmar tal-ftehim msemmija.

Ukollil-Qorti tosserva li l-partijiet daħħlu f'konċessjoni emfitwetika voluntarjament u ben konsapevoli tal-kundizzjonijiet hemm dedotti fosthom li l-konċessjoni emfitewtika kellha tiġi u sussegwentament ġiet fi tmiemha fl-14 ta' Jannar 2011 u allura ma jistax jingħad illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sid qabel dik id-data – dan peress li l-liġi li qed jiġi allegat li kissret il-jedd fondamentali tar-rikorrenti kien għadha ma ġietx applikata.

Madanakollu, il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2019:

> *Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara is-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu leżivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalitá ma jinżammx.*

Il-Qorti tosserva ukoll dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet* ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali*** *et tat-8 ta' Ottubru 2020:*

*"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*

*16. L-istess raġunament sar fis-sentenza* ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*

"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

*17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet* ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

*"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."*

*18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.*

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel*

*Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Iil-Qorti, għal finijiet ta' likwidazzjoni f'każ ta' sejbien ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, tagħmel tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

## Ikkunsidrat Ulterjorment:

<u>Illi t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat </u>tittratta l-konsiderazzjoni li trid tingħata lill-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Din l-eċċeżżjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qiegħda titlob dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li tirripendri l-pussess tal-propjeta tagħha.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija*

*artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.*

*Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

> *Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.*
>
> *Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.*

Issir ukoll referenza ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

> *Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*
>
> *Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.*
>
> *L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.*

*Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.*

*Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"*

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Jingħad illi fis-sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti tagħraf il-possibilita li jista` jkun hemm rimedji disponibbli għaliha taħt dan l-att u fil-fatt tgħid illi hi bl-ebda mod ma irrinunzjat għal xi rimedju, iżda tgħid illi ma kelliex għażla ħlief li tintavola dawn il-proċeduri minħabba li l-lanjanza tagħha tmur ferm aktar lura mill-2018.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u żżid illi la darba l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 qiegħed jitqies li jista` jkun rilevanti mir-<u>rikorrenti stess</u> f'dak li għandu x'jaqsam mar-rimedju li jista' jingħata, allura tqis illi r-rikorrenti m'għandha tingħata l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk qegħda, konformi ma' dak hawn fuq espress, <u>tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti tilqa` t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni tal-emedi tal-2018, u f'dan is-sens kwalsiasi likwidazzjoni illi għad trid tiġi magħmula jekk ikun il-każ, ser issir għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.</u>

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

*M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

<u>Is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tittratta l-insostenbibbilta t'azzjoni taħt l-artikolu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

**L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni** jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist*
>
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.*

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

> *L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.*

Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

> *Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll*

> *ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*

Illi din il-Qorti ser ssewgi dan il-hsieb ukoll u għalhekk <u>ser tiċħad din s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

**Ikkonsidrat ulterjorment:**

Fit-talbiet tagħha, ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-propjeta de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gja ġie ċitat aktar l' fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jgħid:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tal-proprjeta privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bhala sid tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et 90/2017** tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*
>
> *Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu*

*ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;*

*Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,*

*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; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).*

*Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll*

*L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.*

*Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.*

*L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).*

*Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.*

*Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.*

*Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.*

Din il-Qorti m'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti iżda limititament għall-perjodu minn tmiem il-koncessjoni emfitewtika, l-14 ta' Jannar 2011 sal-31 ta' Lulju 2018.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li c-cens annwali tal-fond kien ta' mija u għoxrin Liri Maltin (Lm120) jew cirka mitejn disa' u sebgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€279.60), dan ic-cens kellu jispicca fl-14 ta' Jannar 2011, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2013 kienet tammonta għal tliet mija tmienja u tmenin Ewro u tmenin ċenteżmu fis-sena (€388.80) u sussegwentament mis-sena 2014 bdiet tammonta għal erba' mija u erbgħa u għoxrin Ewro u tmenin ċenteżmu fis-sena (€424.80). Jirriżulta li mis-sena 2018 il-kera kienet qed tigi depozitata fir-Registru tal-Qorti.

Minn naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat.

| | | |
|---|---|---|
| 2011 sa 2014 | €5327 fis-sena | €21,308 (ta' erba' snin) |
| 2015 sa 2017 | €6963 fis-sena | €20,889 (ta' tliet snin) |
| 2018 | €6963 fis-sena | €4,061.75 (sal-31 ta' Lulju 2018) |

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepiet f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (Jannar 2011 sa' Awissu 2018), is-somma ta' tlett elef, mija u sittax -il Ewro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€3,116.77).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienet tipperċepixxi l-ammont ta' sitta u erbgħin elf, mitjen u tmienja u ħamsin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€46,258.75).

Dan huwa erbatax -il darba aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi fil-kawza **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi*.

Għal dak li ghandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet minnha maghmula aktar il-fuq.

Ghalhekk, ibbazat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellha tipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' sitta u erbgħin elf, mitjen u tmienja u ħamsin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€46,258.75).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tnejn u tletin elf, tliet mija u wieħed u tmenin Ewro u tlettax -il ċenteżmu (€32,381.13), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' ħamsa u għoxrin elf, disa' mija u erba' Ewro u disgħin ċenteżmu (€25,904.90). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tlett elef, mija u sittax -il Ewro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€3,116.77) – dan iħalli bilanċ nett ta' **tnejn u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tmenin Ewro u tlettax -il ċenteżmu (€22,788.13)**.

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tmenin Ewro u tlettax -il ċenteżmu (€22,788.13)**.

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

**GHALDAQSTANT**, ghal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi La Rosa konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti

2) **Tilqa` limitatament it-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deciza u dikjarata seħħet fil-perjodu mil-14 ta' Jannar 2011 sal-31 ta' Lulju 2018.

3) **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-hlas ta' kumpens u cioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

4) **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tnejn u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tmenin Ewro u tlettax -il ċenteżmu (€22,788.13)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

5) **Tilqa' l-hames talba u tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **ħamsa u għoxrin elf, mitejn u tmienja u tmenin Ewro u tlettax -il ċenteżmu (€25,288.13)** rapprezentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat, hlief għal dawk tal-Perit Tekniku li għandhom jinqassmu in kwantu ghal 50% mir-rikorrenti u 50% mil-Avukat tal-Istat.

| | |
|---|---|
| **Onor. Ian Spiteri Bailey** | **Marisa Bugeja** |
| **Imhallef** | **Deputat Registratur** |