QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Settembru, 2022

Numru

Rikors Numru: 296/2021 TA

Maria Theresa Azzopardi (K.I. 72861M), Josianne Pullicino (K.I.95365M) u Pauline Tabone (K.I. 834533M)

vs

L-Avukat tal-Istat

Annie sive Anna Spagnol (K.I. 390356M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fl-4 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

> **1.** "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru erbgħa u tmenin (84) ġja mija tlieta u għoxrin ittra L (123L), Triq il-Vittorja, Hamrun. Dan il-fond kien proprjeta ta' Paul Tabone u dan stante li in kwantu għal kwart indiviż kien ġie għandu mill-wirt ta' missieru George Tabone li ġie nieqes fil-11 ta' Jannar

1951 u in kwantu għat-tliet kwarti indiviżi l-oħra ġew mixtrija minn Paul Tabone mingħand ħutu b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami datat 9 ta' Awwissu 1954 anness u mmarkat bħala **Dok. A.**

2. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-21 ta' April, 1973 l-imsemmi Paul Tabone kien ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' konċessjoni subenfitewtika temporanja lil Anthony Cassar versu s-sub-ċens temporanju ta' sittin lira maltija (Lm60) fis-sena, ekwivalenti għal mija u disgħa u tletin euro u sitta' u sebgħin ċenteżmu (€139.76), u dan għaż-żmien ta' sbatax il-sena u sitt xhur mid-data tal-istess kuntratt - anness u mmarkat bħala **Dok. B**.

3. Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tat-13 ta' Awwissu, 1977 l-imsemmi Anthony Cassar kien biegħ, ċeda u trasferixxa lil Doris Borg u Carmel Tonna s-subutile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni oriġinali fuq indikata - anness u mmarkat bħala **Dok. C.**

4. Illi sussegwentement l-imsemmija Doris Borg u Carmel Tonna kienu ċedew u trasferew is-subutile dominju temporanju ta' dan il-fond lil John Spagnol u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-30 ta' Marzu, 1987 - anness u mmarkat bħala **Dok. D.**

5. Illi din il-konċessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fl-20 ta' Ottubru, 1990 iżda l-inkwilina odjerna Annie sive Anna Spagnol u l-mejjet żewġha John Spagnol, peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

6. Illi Paul Tabone ġie nieqes fit-12 ta' Novembru, 1994. Is-suċċessjoni tiegħu hija regolata b'testment tas-17 ta' Frar, 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, fejn fost disposizzjonijiet oħrajn huwa nnomina b'eredi universali proprjetarji assoluti tiegħu lil uliedu r-rikorrenti Maria Theresa Azzopardi u Josianne Pullicino - hawn anness u mmarkat bħala **Dok. E**. Id-dikjarazzjoni causa mortis ta' Paul Tabone saret nhar it-13 ta' Marzu, 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef - hawn anness u mmarkat bħala **Dok. F.**

7. Illi kif ġja spjegat, wara l-20 ta' Ottubru, 1990 Annie sive Anna Spagnol u l-mejjet żewġha kienu baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja u ċioe' ammontanti għal mija u għoxrin lira Maltin (Lm120) fis-sena, ekwivalenti għal mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52), u b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15 il-sena u qatt aktar mid-doppju.

8. Illi din il-kera kellha terġa togħla fl-2005 u ċioe' wara t-trapass tal-15 il-sena msemmija fl-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, imbagħad skond l-Att X tal-2009 il-kera kellha tibqa' hekk tiżdied kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni. B'dan il-mekkaniżmu, il-kera dovuta għas-sena kurrenti tammonta għal €559.20 fis-sena.

9. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, Annie sive Anna Spagnol u l-mejjet żewġha ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix il-valur fis-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u

dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

10. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilina għal perijodu indefinit u nitlef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilina u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja.

11. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqotx l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

12. Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwalli raġġunti mill-antekawża tagħhom. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar llum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm120 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina billi r-rikorrenti jirċievu kera ġusta fis-suq.

13. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta tagħhom oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma ma rċevewx u għadhom mhux qegħdin jirċievu kumpens adegwat għat-tehid ta' ħwejjiġhom, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilina.

14. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv al termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja għax huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. Illi dan kollu diġa ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; **Lindheim and others vs Norway'** deċiża fit-12 ta' Gunju 2012; u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

16. Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'Beyeler vs Italy (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita, kif ġie deċiż inter alia **f'Almeida Ferreira et vs Portugal** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

17. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland** nru. 35014/97, § § 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto and Others vs Slovakia**, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

18. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu mingħand l-intimat Avukat tal-Istat sia danni pekunjarji kif wkoll danni non-pekunjarji ai termini tal-Liġi u tal-Konvenzjoni Ewropea kawża tal-lezjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sid tul iż-żmien ossia mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja li skadiet fl-20 ta' Ottubru, 1990 sakemm dan il-ksur jibqa' jseħħ.

19. Illi r-rikorrenti Maria Teresa Azzopardi u Josianne Pullicino qed jannettu ma' dan ir-rikors dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom stess fejn huma jikkonfermaw il-kontenut kollu ta' dan ir-rikors oltre illi jagħtu t-testimonjanza tagħhom in sostenn tat-talbiet rikorrenti - hawn annessi u mmarkati bħala **Dok. G u Dok. H**.

GHALDAQSTANT r-rikorrenti, in vista tal-premess, jitlob bir-rispett lil Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors rigwardanti l-okkupazzjoni tal-fond numru erbgħa u tmenin (84) ġja mija tlieta u għoxrin ittra L (123L), Triq il-Vittorja, Hamrun mill-intimata Annie sive Anna Spagnol minħabba l-operazzjonijiet u d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikolu 12 u 12A tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti, jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjeta' tagħhom minkejja ftehim espress skond kuntratt tal-21 ta' April, 1973, Dok. B fil-proċess.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati u għadhom qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom numru erbgħa u tmenin (84) ġja mija tlieta u għoxrin ittra L (123L), Triq il-Vittorja, Hamrun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal- operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilina, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir- rikorrenti ai termini tal-Liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni".

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fit-2 ta' Ġunju 2021, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi, preliminarjament, din il-Qorti għandha tiddeklina milli tisma u tiddeċiedi din il-kawża stante li jirriżulta ċar u ampju, speċjalment mill-affidavits tar-rikorrenti esebiti mar-Rikors Promotur, li l-istess rikorrenti m'għamlu ebda tentattiv sabiex juzufruwixxi mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi biex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom, lanqas wara li daħlu l-emendi l-ġodda għall-Kap.158 fis-sena 2018 li taw rimedji ġodda lis-sidien. Dan jingħad partikolarment in vista ta' l-ewwel u t-tielet talba tar-rikorrenti;

2. Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jindikaw liema huwa l-Artikolu tal-Liġi li japplika għalihom minn dawk attakkati fit-talbiet tagħhom, u dan stante illi huma għandhom interess ġuridiku li jattakkaw biss dik il-Liġi li effettivament tapplika għalihom – dan jingħad partikolarment minħabba l-fatt illi l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap.158 ma' japplikawx għall-istess sitwazzjonijiet;

3. Illi r-rikorrenti għandhom jindikaw bi preċiżjoni liema huma l-Liġijiet kollha li huma qed jattakkaw permezz ta' din il-proċedura. Ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu dikjarazzjonijiet mill-Qorti li jolqtu '*ligijiet ohra vigenti*', jew '*id-dispozizzjonijiet tal-Kap.158*' – dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti jippreġudika lill-esponenti milli jiddefendi ruħu b'mod adegwat f'din il-kawża, u f'każ li r-rikorrenti jonqsu milli jindika b'mod definittiv u eżawrjenti liema huma d-disposti tal-Liġi speċifiċi li qegħdin jattakkaw permezz ta' din il-proċedura, f'dak il-każ se jiġi eċċepit in-nebolożita` ta' l-azzjoni u konsegwenti irritwalita` u nullita` tagħha;

4. Illi, fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti indikati minnhom fit-tieni talba ġew leżi, u dan għar-raġunijiet li jsegwu;

L-Ewwel Talba

5. Illi, fir-rigward ta' l-ewwel talba, jiġi eċċepit illi ma hux minnu li l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X ta' l-2009, irendu r-ripriża tal-fond de quo impossibbli;

6. Illi effettivament l-Artiklu 12(2)(b)(ia) jipprovdi li f'każ bħal dan, il-kirja tkun soġġetta għall-kundizzjonijiet indikati fl-Artikolu 5(3)(b). L-Artikolu 5(3)(b)

jipprovdi li s-sid jista' jittenta r-ripreża tal-fond mikri billi, permezz ta' proċeduri legali appożiti, jikkonvinċi l-Bord li Jirregola l-Kera li l-inkwilin jew għamel ħsara lill-proprjeta`, jew ma ħallasx il-kera, jew xort'oħra qiegħed bi ksur b'xi kundizzjoni tal-kirja. Dan ma hu xejn differenti minn kwalunkwe sitwazzjonijiet oħra, anke taħt ir-regime tal-kera post-1995, meta s-sid irid jaġixxi legalment biex jittermina l-kirja minħabba ksur kuntrattwali da parti ta' l-inkwilin;

7. Illi l-Artikolu 12(2)(b)(ii) jipprovdi ulterjorment illi l-inkwilin u s-sid jistgħu jiftehmu bejniethom fuq il-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, u dan b'rispett sħiħ tal-liberta` li parti tikkuntratta ma' oħra;

8. Illi l-istess jingħad dwar l-Artikolu 12A. L-Artikolu 12A(2) jipprovdi li dan kollu hawn fuq premess japplika wkoll fiċ-ċirkostanzi maħsuba fl-istess Artikolu 12A tal-Kap.158;

9. Illi in oltre, l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B permezz ta' l-Att XVII tas-sena 2018 ifisser illi mill-10 ta' April 2018 s-sidien bdew igawdu minn drittijiet ġodda u l-pożizzjoni tagħhom ġiet iżjed favorevoli. Is-subinċiż 8(b), per eżempju, jagħti dritt ġdid għar-ripreża tal-fond mikri meta s-sid jipprova li l-inkwilin m'għandux ħtieġa ta' protezzjoni soċjali – dan waħdu ikisser ir-regime ta' kirjiet protetti purche` dawn jaqgħu fl-ambitu tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ħlief għall-każijiet soċjali, u l-Artikolu 12A(8)(ii) jipprovdi li ebda inkwilin ma jista' jitqies bħala każ soċjali jekk l-Awtorita` tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva għal ta' l-inqas 10 snin għall-istess kirja. L-Artikolu 12A(9) jipprovdi li kull min jikkwalifika bħala inkwilin, mill-banda l-oħra, ikollu terminu ta' okkupazzjoni ta' massimu ta' 5 snin, fl-għeluq ta' liema terminu irid jivvaka l-fond mikri;

10. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Gunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartеċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad stante illi huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

11. Illi tenut kont, kif hawn fuq premess, illi jeżistu mekkaniżmi legali għar-ripriża tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien, l-ewwel talba kif dedotta ma tista' qatt tirriżulta kif dedotta, u dan stante li assolutament ma hux minnu li l-Artikolu tal-Liġi attakkati, u ċioe`, l-Artikoli 12 u 12A irendu r-ripriża tal-fond impossibbli;

It-Tieni Talba

12. Illi, kif diġa` eċċepit, it-tieni talba hija opposta stante li ma ġew vjolati ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif indikat minnhom;

13. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għal dan il-każ, u dan a tenur ta' l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

14. Illi di piu`, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss għal tehid forzuz mingħajr kumpens u kwindi kjarament dan l-Artikolu ma japplikax għall-mertu odjern. Pjuttost jirriżulta li l-ante-causa tar-rikorrenti kienu daħlu fi ftehim volontarjament li ġie trasferit liberament kemm-il darba;

15. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Anke skond 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

16. Illi sa fejn ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza, senjatament iżda mhux limitatament għal **Amato Gauci vs Malta**, jingħad illi filwaqt illi kull każ irid jiġi trattat separatament, dik is-Sentenza kienet tirrigwarda l-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux il-liġijiet in diżamina, xorta waħda jiġi rilevat illi fir-rigward tal-protezzjoni li l-inkwilin kien igawdi bil-kirjiet antiki ġie rikonoxxut illi prinċipju importanti da parti tal-Qorti Ewropea: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[1] u dan ir-rikonoxximent ċertament għandu japplika anke fl-isfond tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta*;*

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

18. 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 sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

19. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (App. Nru. 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement*".

20. 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;

21. 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'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

22. Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li jallegaw;

It-Tielet, ir-Raba' u l-Hames Talbiet

23. In kwantu għat-tielet talba, ġaladarba ma jirriżultax ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tat-tieni talba, ma hemm ebda kumpens jew danni x'jiġu likwidati favur ir-rikorrenti;

24. Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw 'just satisfaction';

25. Illi, fl-isfond tat-talba dikjaratorja dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skond il-Konvenzjoni Ewropejal-applikazzjoni ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa limitat biss f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux għall-ksur, jekk dina il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidhlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

26. Illi inoltre, fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex l-istess artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali Artikolu lanqas ma jifforma parti mil-Liġi Maltija u ma ġiex traspost fil-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta;

27. Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skond l-Artikoli 33-45 ta' l-istess Kostituzzjoni;

28. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċjenti skond il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;

29. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;

30. Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti.

31. Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

Rat ir-risposta tal-inkwilina intimata Annie sive Anna Spagnol ippreżentata fis-17 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. "Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-esponenti dejjem imxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea al termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisret l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallset l-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimata ma għandha ssofri l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandha tiġi kkundannata responsabbli għad-danni. Konsegwentament, l-intimata lanqas ma għandha tinżamm responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawha mill-fond de quo u konsegwentament titlef l-unika saqaf fuq rasha;

3. Illi l-esponenta qiegħha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Civili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzionali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

4. Illi l-esponenta tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u kif inhu ben saput, ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhiex tinstab ħatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandha tbati ebda konsegwenzi, jew tiġi ddikjarata

responsabbli għal xi danni, wisq anqas tiġi kkundannata tħallas kumpens jew issofri spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur.

5. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimata, fis sens li l-kera li titħallas minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzionata meta kkomparata mal-fond de quo;

6. Illi l-esponenta teċċepixxi l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi zvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il proprjetà. Certament ma jistgħax jingħad li fil-każ odjern kien hemm tali żvestiment minħabba l-fatt li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond u għaldaqsant baqgħu s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qegħdin jattakkaw r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madakollu 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 Artikolu 12 tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, billi l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewzi jew sub-enfitewzi, l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi in kwistjoni tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenta tirrileva 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-propjetá 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 indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta’ abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u b'hekk l-intimata tara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi f’ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea 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. "Il Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";

11. **I**lli għaldaqstant, jekk fil-każ odjem kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-inapplikabbilità tal-Artikoli tal-Kap. 158, l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018;

13. **I**lli mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 158 u tal-Att XXVII tal-2018, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

14. **I**lli tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u cioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

15. Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenta li hija persuna vulnerabbli ta' ċerta età u li għandu jkollha is-serħan tal-moħħ li mhux ser tiġi żgumbrata minn darha li ilha tokkupa għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u/jew li tiġi ddikkjarata tħallas xi forma ta' kumpens u b'hekk titgħabba b'piż li ma tiflaħx għalih. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li tista' issofri l-intimata huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;

16. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimata, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħha li tkompli tikri il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u

kontra il-liġi anke meta l-istess intimata m'għandhiex mezzi alternattivi sabiex tipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;

17. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimata. Jekk it-talbiet atturi jintlaqgħu, l-intimata esponenta ser iġġarrab piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhiex terfa' hija iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet l-intimata titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti".

Rat in-nota preżentata mir-rikorrenti fit-2 ta' Settembru 2021 in ottemperanza mal-verbal tal-Erbgħa 23 ta' Ġunju 2021.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Settembru 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>**Punti ta' fatti:**</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 84 ġja 123L, Triq il-Vittorja, Ħamrun.

Permezz ta' att datat 21 ta' April 1973 (a' fol 8), is-sid oriġinali, ċertu Paul Tabone, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja lill-Anthony Cassar.

Din il-konċessjoni kienet għal żmien sbgħatax (17) -il sena u sitt (6) xhur mid-data tal-kuntratt filwaqt li s-sub-ċens kien ta' LM60 fis-sena.

Permezz ta' att datat 13 ta' Awwissu 1977 (a' fol 12), is-sub-utilista Anthony Cassar trasferixxa s-sub-utile dominju temporanju tal-fond għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni oriġinali a favur Doris Borġ u Carmel Tonna.

Permezz ta' att datat 30 ta' Marzu 1987 (a' fol 16), is-sub-utilisti Doris Borg u Carmel Tonna trasferew is-subutile dominju temporanju tal-fond għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni oriġinali a favur John Spagnol, żewġ l-intimata.

John Spagnol baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' martu l-intimata Annie sive Anna Spagnol anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fit-20 ta' Ottubru 1990. John Spagnol illum m'għadhux ħaj u għalhekk jidher li, preżentament, għadha tgħix fil-fond l-inkwilina intimata biss (ara premessa 7 a' fol 2 u affidavit tar-Rikorrenti Maria Theresa Azzopardi a' fol 31 para 7). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-Intimata ingħatat id-dritt li tokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera (ibid.).

Ir-rikorrenti Maria Theresa Azzopardi u Josianne Pullicino akkwistaw nofs inidiviż tal-fond in kwistjoni *per via di successione* mill-wirt ta' missierhom l-imsemmi Paul Tabone li miet fit-12 ta' Novembru 1994 filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor jappartjeni lir-rikorrenti ommhom Pauline Tabone, armla tal-istess Paul Tabone (ara testment tas-17 ta' Frar 1986 a' fol 18 u dikjarazzjoni causa mortis ta' Paul Tabone datata 13 ta' Marzu 1995 a' fol 21).

Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz

tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

Jirriżulta mill-premessi u l-affidavit tar-Rikorrenti, li l-kera dovuta għas-sena kurrenti, kif hekk regolata, tammonta għal €559.20 fis-sena.

Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi (ara xhieda tar-Rikorrenti a' fol 58 u 59).

<u>Punti ta' Liġi:</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Is-soċjetá Rikorrenti, qua l-aventi causa ta' Paul Tabone, qed jilmentaw li '*l-artikolu 12 u 12A tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti*' jivvjolaw id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Permezz tan-nota tagħhom a' fol 53, ir-rikorrenti kkjarifikaw li r-referenza fir-rikors promotur għal '*liġijiet oħra viġenti*' hija intiża għall-emendi li seħħew fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, inkluż l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F kif ukoll għall-emendi li seħħew fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, inkluż l-introduzzjoni tal-artikolu 12B.

<u>L-emendi fl-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010;</u>

Ir-Rikorrenti jippremettu li bl-emendi fl-artikoli tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom l-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċeviet kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilha l-intimata.

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

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

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second*

and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019)**.

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

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (**Cassar v. Malta**, **applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

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

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a*

violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttiġieġ and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

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

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

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

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12/12A jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttiġieġ and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018)**. Il-Qrati tagħna jsegwu din il-pożizzjoni (**ara J&C Properties**

Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).

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

<u>L-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021;</u>

Ir-rikorrenti jippremettu li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, li jimponi massimu ta' 2% fuq il-valur tal-proprjetá fis-suq liberu, hija leżiva tad-drittijiet tagħhom billi qed tkompli tagħti protezzjoni lill-inkwilini filwaqt li tħalli l-piż fuq is-sidien li mhux qed jirċievu kera xierqa.

Fis-**Sentenza Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021** il-Qorti Ewropea tabilħaqq ikkonkludiet li l-artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-

liġijiet applikabbli tal-kera. Madanakollu l-Qorti wasslet għal din il-konklużjoni mhux minħabba l-massimu ta' 2% hemm impost iżda minħabba d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mil-massimu imsemmi.

Il-Qorti Ewropea ikkonkludiet li din id-diskrezzjoni tħalli lis-Sid jerfa' hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Hija din id-diskrezzjoni li wasslet il-Qorti Ewropea għal din il-konklużjoni. Dan għaliex tippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

Huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija Cauchi v. Malta, id-diskrezzjoni użata minn dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Permezz tagħha l-Intimat Avukat tal-Istat qed jissolleva l-intempestivitá ta' l-ilment tas-soċjetá Rikorrenti għaliex ir-"*rikorrenti m'għamlu ebda tentattiv sabiex jużufruwixxu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-*

Liġi biex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom, lanqas wara li daħlu l-emendi l-ġodda għall-Kap. 158 fis-sena 2018 li taw rimedji ġodda lis-siden."

Fin-nota tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat issottometta biss fuq in-nuqqas tar-Rikorrenti li javvalaw ruħhom mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158. Huwa ma indika u ssottometta fuq ebda rimedju ieħor li skontu r-rikorrenti kellhom jużufruwixxu ruħhom qabel ma stitwew dawn il-proċeduri Kostituzzjonali u Konvenzjonali. Isegwi li din it-talba tar-rikorrenti sabiex il-Qorti tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-Artikolu 66(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 hija bbażata unikament fuq in-nuqqas tar-Rikorrenti li jiddisponu mill-artikolu 12B tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 umbagħad sostitwit bl-Att XXIV tal-2021.

Il-Qorti taqbel, għal raġunijiet ġia esposti supra, li l-artikolu 12B ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata.

Din l-eċċezzjoni iżda ma ssibx fondament sa fejn il-lanjanza qed tfittex li timpunja l-artikoli tal-Kap. 158 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 12B. Dan għaliex dan l-artikolu huwa applikabbli fir-rigward ta' kera li ġiet fis-seħħ a tenur tal-artikolu 5, 12 jew 12A biss mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021.

L-artikolu 12B għalhekk ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att

XXIII tal-1979, mid-dati tat-terminazzjoni tal-konċessjonijiet emfitewtiċi sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B, ossia l-10 ta' April 2018.

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

Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' limitatament din l-eċċezzjoni u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni, <u>biss</u> safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B, jiġifieri l-10 ta' April 2018, il-quddiem. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018.

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, huwa evidenti li l-artikolu applikabbli għas-sitwazzjoni tar-Rikorrenti huwa l-artikolu 12(2)(a). Dan għaliex bl-att tal-21 ta' April 1973, l-fond in kwistjoni ma ġiex soġġett għal iżjed minn enfitewsi waħda iżda ġie soġġett għal sub-enfitewsi temporanja waħda. Isegwi li, a tenur tal-artikolu 12A (1)(a), l-istess artikolu 12A mhux applikabbli fil-konfront tar-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti sejra tqis it-talbiet tar-rikorrenti biss limitatament għal-Artikolu 12 tal-Kap. 158.

Il-Qorti sejra issa 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 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, inkluż l-artikoli 1531Ċ u l-artikolu 1531F kif kien viġenti qabel ma ġie mħassar bl-Att XXIV tal-2021, huma leżivi 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 Borġ 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 kostantament

esposti mill-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 limitatament sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018, u biss limitatament għall-Artikolu 12 tal-Kap. 158.

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

Permezz ta' l-aħħar parti tat-tieni talba ir-Rikorrenti qed jitolbu lil-Qorti tagħtiha r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. Permezz tal-aħħar tlett talbiet ir-Rikorrenti qed titlob ukoll sabiex il-Qorti tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara non-pekunjarja mġarrba minnha u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dak il-kumpens likwidat.

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 issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-Sentenza u ċioe li wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158. Kif ġie ritenut, "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju*

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

Rigward it-talba tal-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti, il-Qorti tqis għalhekk li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018 mis-sena 1990 in kwantu għan-nofs indiviż appartenenti lir-Rikorrenti Pauline Tabone u mis-sena 1994 in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor appartenenti lir-Rikorrenti aħwa Tabone. Dan għaliex il-komportament tal-awtur missierhom kien wieħed passiv tant li dejjem aċċetta l-kera mingħajr riżervi kif hekk għadhom jagħmlu wkoll ir-rikorrenti wliedu (ara xhieda a' fol 58 u 59). Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kien mhedded minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhux għażla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn **Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021).**

Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, il-Qorti tagħti ammont f'telf ta' danni li m'għandux ikun inqas minn €51,731.50 oltre danni non-pekunjarji (ara nota fol 77). L-Avukat tal-Istat minn naħa tiegħu wera l-fehma li d-danni jistgħu jiġu likwidati bil-mod kif ġie stabbilit fis-sentenza

ta' **Cauchi vs. Malta** mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2019 (ara nota para 96).

Il-Qorti ġia f'kawżi oħra ta' din ix-xorta qieset li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu fil-fatt jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD

għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide:

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

Tilqa' limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-10 ta' April 2018.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilina Intimata Annie sive Anne Spagnol.

Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti li l-okkuppazzjoni tal-fond numru 84 ġja 123L, Triq il-Vittorja, Ħamrun mill-intimata Annie sive Anna Spagnol a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, inkluż l-artikoli 1531Ċ u l-artikolu 1531F kif kien viġenti qabel ma ġie mħassar bl-Att XXIV tal-2021, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti.

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000).

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens kif likwidat bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur