FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum it-Tnejn, 26 ta' Settembru, 2022

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 296/2020 ISB

Maria Ann Debono (K.I. 862052M); Josephine Bonello (K.I. 832753M); Antonia sive Tanya Spiteri (K.I. 635255M) u Mario Camilleri (K.I. 314761M)

Vs

Avukat tal-Istat

Mario Debattista (K.I. 542056M) u Rita Debattista (K.I. 220675M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Maria Ann Debono et**, pprezentat fl-14 ta' Diċembru 2020 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Debattista għall-fond 84, Jonel, Flat 2, Triq Santa Marija, Birkirkara u jirrenduha impossibli*

lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mill-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

i. *Illi r-rikorrenti ahwa Camilleri huma proprjetarji tal-fond dekontrollat **84, Jonel, Flat 2, Triq Santa Marija, Birkirkara**, flimkien ma' ohthom l-intimata Rita Debattista li hija wkoll inkwilina tal-istess fond, fi kwoti ugwali bejniethom biex b'hekk ghandhom kwint indiviz kull wiehed bejniethom.*

ii. *Illi l-imsemmi fond gie dekontrollat skond certifikat hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"** u ilu mikri lill-intimati konjugi Debattista mill-1979, versu l-kera ta' **Lm60.00c fis-sena**, pagabbli kull sena bil-quddiem, kif jirrizulta mill-ktieb tal-kera li kopja tieghu jinstab hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B sa B20"**.*

iii. *Illi l-imsemmi fond ippervjena ghand ir-rikorrenti u ghand ohthom l-intimata Rita Debattista mill-wirt tal-mejta genituri taghhom, John u Helen konjugi Camilleri.*

iv. *Illi kieku ma dahlux in vigore id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Gunju 1979, l-intimati ma kienux protetti fil-kirja moghtija mill-missier, Giovanni Camilleri, u seta` jittermina l-istess kirja u f'waqt li ried hu, biex b'hekk uliedu kollha jibqghu kunsidrati ugwali fil-proprjeta' lilhom mhollija, minghajr ebda vantaggi skabruzi li gabu inugwaljanzi fl-istess eredita', minkejja li gew mhollija eredi universali indaqs bejnhom ilkoll.*

v. *Illi Giovanni sive John Camilleri miet fit-8 ta' Mejju 2001 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt tieghu hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"** filwaqt illi Elena sive Helen Camilleri mietet fl-24 ta' Dicembru 2016, kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt taghha hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D".***

vi. *Illi l-mejta konjugi Camilleri rregolaw l-wirt taghhom b'testment unica charta tal-11 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino, li kopja tieghu jinstab hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument E"**, fejn innominaw bhala unici werrieta ta' gidhom kollu lill uliedhom kollha, cioe` r-rikorrenti f'din il-kawza u ohthom l-intimata Rita Debattista.*

vii. *Illi l-wirt tal-mejjet John Camilleri, inkluz in-nofs sehem indiviz tieghu mill-fond de quo, gie dikjarat caua mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-18 ta' Ottubru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Rachelle Farrugia, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument F"**, u sussegwentement gie korrett b'att tas-27 ta' Gunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia, skond **"Dokument G"** hawn anness.*

viii. *Illi l-wirt tal-mejta Elena sive Helen Camilleri inkluz in-nofs sehem indiviz taghha mill-fond de quo, gie dikjarat caua mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-18 ta' Dicembru 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument H"**.*

ix. *Illi llum il-gurnata l-intimati konjugi Debattista qed jhallsu kera irrizorja ta' €302.00c fis-sena skond kopja tal-ahhar ricevuta "Dokument B20" surreferit, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar gholi minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 kif wkoll l-Ordinanza XVI tal-1944.*

x. *Illi l-fond de quo proprjeta` tar-rikorrenti minhabba li gie dekontrollat u minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Debattista kellhom dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u ma setghux jigu zgumbrati mill-istess fond oltre li kellhom jhallsu kera sa massimu tad-doppju darba kull hmistax-il sena ai termini tal-istess Att.*

xi. *Illi d-drittijiet patrimonjali ta' l-atturi jew l-antekawza minnhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Debattista.*

xii. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Debattista kellha tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

xiii. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata u l-eredi tagħha li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

xiv. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dhull fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979.*

xv. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond 84, Jonel, Flat 2, Triq Santa Marija, Birkirkara kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjuġi Debattista ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.*

xvi. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju .*

xvii. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond meta saret il-kirja u kull hmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.*

xviii. *Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, 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 No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.***

xix. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni*

ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

xx. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ.* – ***Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, 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)***

xxi. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Generali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.*

xxii. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 –* ***Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.***

xxiii. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza* ***"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018*** *iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan izda f'kaz fejn kienet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 50 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom,*

b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

xxiv. *Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide* ***Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea*** *stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

xxv. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma sofrew tul iz-zmien ossia mill-1 ta' Frar 1980 sal-prezentata tar-rikors odjern, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 8 sa 43);

Rat id-digriet taghha kif diversament preseduta u li permezz tiegħu il-kawża kienet appuntata għat-18 ta' Frar 2021 fl-9:45a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-7 ta' Jannar 2021 (fol 48) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal- jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;*

2. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u "l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti" jagħmluha impossibbli għall-atturi li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Minn qari tal-**artikoli 5** u **12B(8)(b)** flimkien mat-tifsira ta' "kerrej", kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jirriżulta li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Aktar minn hekk, skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Mhuwiex minnu għalhekk li r-rikorrenti huma affaċjati b'impossibbiltà li jieħdu lura l-fond suġġett għall-kirja in mertu;*
3. *Illi fir-rigward tat-tieni talba u sa fejn din il-Qorti qiegħda tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċipixxi l-*

inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu 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 ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

4. *Illi l-applikazzjoni tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII ta' l-1979**, bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti,** lanqas ma jiskru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, 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'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;*

5. *Illi sewwasew f'dan il-każ **artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII ta' l-1979**, bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

6. *Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et. (deċiża 06/10/20)** "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut*

lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

7. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajjma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;*

8. *F'kull każ, u strettament bla ħsara għal dak premess, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li seħħ il-ksur kif allegat u bħala rimedju jidrilha li r-rikorrenti għandhom jingħataw xi kumpens jew danni, il-kumpens jew danni ma jistgħu qatt ikun mogħtija kif mitlub fi premessa XXV tar-rikors kostituzzjonali u ċioè għal perjodu mill-1 ta' Frar 1980 sal-preżentata tar-rikors in mertu. Mingħajr preġudizzju għall-fatt li r-rikorrenti ma setgħu qatt ġarrbu ksur tad-drittijiet propjetarji tagħhom qabel ma saru propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in mertu, f'kull każ, mill-atti u propju minn 'Dok E' anness mar-rikors promotur jidher kif sal-24 ta' Diċembru 2016 u ċioè sal-mewt ta' ommhom Elena sive Helen Camilleri, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kirja mingħand l-intimati Debattista stante li minn kif jidher mit-tieni artikolu tat-testment unica charta, is-superstiti Helen Camilleri gawdiet sa mewtha mill-jedd tal-użufrutt fuq il-beni kollha li kellu żewġha Giovanni sive John Camilleri, inkluż fuq in-nofs sehem indiviż tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni;*

Rat li fl-udjenza tagħha tat-18 ta' Frar 2021, il-Qorti innotat illi għalkemm l-intimati Mario Debattista u Rita Debattista kienu notifikati t-tnejn fil-11 ta' Jannar 2021, huma ma ppreżentawx risposta u għalhekk huma meqjusa kontumaċi.

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-18 ta' Frar 2021 (fol 53 et seq) u li permezz tiegħu, fuq talba tar-rikorrenti, 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 1980 u l-14 ta' Diċembru 2020, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-18 ta' Frar 2021, id-difensur tar-rikorrenti iddikjara li m'għandux aktar provi xi jressaq għal patroċinati tiegħu.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Settembru 2021 xehdu l-intimati Rita Debattista u Mario Camilleri, prodotti mill-Avukat tal-Istat.

Rat ukoll illi fl-udjenza tad-29 ta' Settembru 2021, il-Perit nominat mill-Qorti, Mario Cassar ippreżenta r-rapport tiegħu (fol 72 et seq)

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2021 xehed bil-ġurament u in eskussjoni, il-Perit Mario Cassar u rat id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li l-patroċinati tagħhom ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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' Mejju 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 fatti:

Illi r-rikorrenti **Maria Ann Debono, Josephine Bonello, Antonia sive Tanya Spiteri u Mario Camilleri,** spjegaw fl-affidavit tagħhom, il-provenjenza tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru uffiċjali 84, 'Jonel', Flat 2, Triq Santa Marija, Birkirkara li huma wirtu, flimkien ma oħthom l-intimata Rita Debattista, mingħand il-ġenituri tagħhom, Giovanni u Helen Camilleri.

Illi r-rikorrenti flimkien mal-intimata Rita Debattista wirtu dan il-fond mingħand il-ġenituri tagħhom Giovanni u Helen Camilleri li mietu fit-8 ta' Mejju 2001 u fl-24 ta' Diċembru 2016 rispettivament, u l-wirt tagħhom kien regolat b'testment *unica charta* tal-11 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino fejn innominaw bħala l-uniċi werrieta ta' ġidhom kollu lil uliedhom kollha u b'hekk l-propjeta *de quo* bdiet tappartjeni lir-rikorrenti u lill-intimata Rita Debattista f'ishma indaqs bejniethom.

Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti, flimkien mal-intimata Rita Debattista, huma l-proprjetarji uniċi tal-fond bin-numru uffiċjali 84, 'Jonel', Flat 2, Triq Santa Marija, Birkirkara.

Illi r-rikorrenti **Maria Ann Debono, Josephine Bonello, Antonia sive Tanya Spiteri u Mario Camilleri** fl-istess affidavit iddikjaraw li missierhom kien ikkonċeda b'titolu ta' kera il-fond in kwistjoni versu l-kera ta' sittin Lira Maltin fis-sena (Lm60.00). Jgħidu li kieku ma daħlux in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979, l-intimati ma kienux ikunu protetti fil-kirja u b'hekk missierhom kien ikun jista` jittermina l-kirja meta ried hu. Jispjegaw li missierhom dejjem qies lill-uliedu bħala ugwali u ma kien ried jivvantaġġja lil ebda wieħed minnhom u filfatt meta ġew għat-testment tagħhom, hu flimkien ma' martu, ħallew lil kulħadd l-istess bl-eċċezzjoni ta' Josephine Bonello li riedu jipproteġuha minħabba li kienet romlot meta kien għad għandha ulied ta' eta` tenera.

Jgħidu li llum l-intimati konjuġi Debattista jħallsu l-kera ta' tliet mija u żewġ Ewro (€302) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar għoli minn dak stabbilit fil-liġi. Isostnu li ħallsu ammont sostanzjali ta' flus f'taxxa ta' suċċessjoni li jridu jgħaddu madwar erbgħin (40) sena sabiex jirkuprawhom lura, meta fil-fehma tagħhom dan huwa piż li kellu jinġarr mill-Gvern u mhux minnhom.

Fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami, **Mario Camilleri**, jgħid li l-ġenituri tiegħu qatt ma b'xi mod taw indikazzjoni li ma riedux lil Rita Debattista tibqa` tgħix fil-propjeta` in kwistjoni. Jgħid li bejniethom l-aħwa (eskluża l-intimata Rita Debattista) qatt ma tkellmu dwar dak li kienu jippretendu bħala kera. Jgħid li qatt ma kellhom l-intenzjoni li jkeċċu lil oħthom mill-post iżda ġieli tkellmu dwar l-ammont ta' kera u kien hemm

indikazzjoni li l-intimati Debattista forsi jitilqu mill-post minn jeddhom. Jgħid li apparti din il-kawża, qatt ma nfetħet kawża oħra kontra l-intimati Debattista.

Fix-xhieda tagħha l-intimata **Rita Debattista** tgħid li hi ilha toqgħod fil-fond 84, ‘Jonel’, Flat 2, Triq Santa Marija, Birkirkara għal kważi wieħed u erbgħin (41) sena. Tgħid li meta żżewget lir-raġel tagħha, missierha, John Camilleri, kien krielha l-imsemmi fond. Tgħid li kien missierha li ddeċċieda kemm kellha tkun il-kera u għal kemm żmien kellu jinkera l-fond u ssotni li l-intenzjoni kemm tagħha u kif ukoll ta’ missierha kienet li tibqa` fil-post indefinittivament. Tgħid li l-post ingħata lilhom f’forma *shell* imbagħad kienu hi u żewġha li rranġawh u b’hekk għamlu kull ma kien hemm bżonn isir li jinkludi tibjid, tikħil, aperturi, għamara, plumbing u dawl fost ohrajn. Tgħid li missierha u ommha qatt ma b’xi mod jew ieħor taw indikazzjoni jew urew li ma kellhomx pjaċir li hi u żewġha jibqgħu fil-post. Tgħid li llum għandha sehem ta’ wieħed minn ħamsa fil-fond u li qabel ma saret din il-kawża, hi qatt ma tressqet il-Qorti fir-rigward ta’ din il-kirja.Tgħid li fil-bidu l-kirja kienet tħallasha lil missierha u wara l-mewt tiegħu beda jieħu ħsieb ir-raġel t’oħtha, Victor Spiteri, li fil-fehma tagħha sal-mewt t’ommha kien jiddepożita l-flus fil-kont ta’ ommha.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**perit tekniku Mario Cassar,** b’rapport ippreżentat fit-18 ta’ Marzu 2021 (fol 72), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu huwa ta’ mija u tnejn u disgħin elf Ewro (€192,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu kif mitlub, f’intervalli ta’ ħames snin mis-sena 1980 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta’ 3.5% tal-valur tal-prorpjeta’ fuq is-suq kellha tkun:

1980 sa 1984	€677 fis-sena	€3,385 ta’ ħames snin
1985 sa 1989	€884 fis-sena	€4,420 ta’ ħames snin
1990 sa 1994	€1156 fis-sena	€5,780 ta’ ħames snin
1995 sa 1999	€1510 fis-sena	€7,550 ta’ ħames snin
2000 sa 2004	€1974 fis-sena	€9,870 ta’ ħames snin
2005 sa 2009	€2580 fis-sena	€12,900 ta’ ħames snin
2010 sa 2014	€3327 fis-sena	€16,635 ta’ ħames snin
2015 sa 2019	€4407 fis-sena	€22,035 ta’ ħames snin
2020	€5760 fis-sena	€5760 ta’ sena

Għal total ta’ kera komplessiva ta’ tmienja u tmenin elf, tlett mija u hamsa u tletin Ewro (€88,335) mis-sena 1980 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta’ kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni magħmulha mill-Avukat tal-Istat, il-Perit Arkittett jgħid illi l-post kien fi stat ta’ manutenzjoni tajba. Jgħid li ma għamilx

valutazzjoni tal-ħsarat iżda l-valutazzjoni hija fuq dak li kien hemm dakinhar tal-access. Jgħid li l-propjetajiet komparabbli li saret referenza għalihom kienu fl-istess akkwati u fl-istess żmien. Izid li fir-rigward ta' valutazzjoni ta' snin imgħoddija huwa għamel referenza għal *Property Price Index* tac-Central Bank li hija l-unika data disponibbli li tmur daqshekk lura, li huwa apprezzament ta' ħamsa punt ħamsa fil-mija (5.5%) fis-sena. Jgħid li fir-rigward tal-perċentwali ta' tlieta fil-mija (3%) sabiex wieħed jistabilixxi l-valur lokatizzju jiġi kkalkolat fuq diversi fatturi fuq ir-riskju, tieħu persentaġġ għoli 'l fuq mill-government bonds u tibni dik ir-rata.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti jgħidu li la darba l-fatti tal-każ ma ġewx ikkontestati mill-intimati u in vista tal-fatt li teżisti ġurisprudenza ben assodata dwar każijiet simili, fis-sottomissjonijiet tagħhom illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-*quantum* ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn erbgħin elf, sitt mija u wieħed u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€40,651.50).

B'referenza għad-deċizjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[1] jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostnu li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni jissottometti li minkejja li hu ben konxju tal-fatt li ġie mtenni mill-Qorti Kostituzzjonali f'diversi

[1] Kif ukoll Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u Radmilli v Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

sentenzi riċenti li sidien li jkunu ġew istitwiti bħala eredi universali mill-anteċessuri fit-titolu tagħhom għandhom il-jedd li jirċievu kumpens għal dawk il-perjodi li fihom l-antekawża tagħhom ikunu ġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom, fiċ-ċirkostenzi partikolari ta' dan il-każ, il-ġenituri tar-rikorrenti ma ġarrbu ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom. In sosten ta' dan jispjega li l-ewwelnett la darba l-propjeta` kienet dekontrollata l-ġenituri tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda biża li l-fond de quo seta` jintlaqat minn Ordni ta' Rekwiżizzjoni. It-tieni nett jispjega li l-inkwilina ma kienet ħadd ħlief bint l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u b'hekk ma jidhirx li kienu b'xi mod kostretti jikru l-propjeta` tagħhom. Barra minn hekk mil-lat fattwali jirriżulta li irrispettivament minn dak li jistipola l-artikolu 5 tal-Kap 158 ma kellhom l-ebda xewqa jew intenzjoni li jitterminaw il-kirja jew iżidu l-ammont tal-kera. Isostni li kif jidher mix-xhieda kemm ta' l-intimata Rita Debattista u kemm tar-rikorrenti Mario Camilleri, il-ġenituri tar-rikorrenti qatt ma b'xi mod taw indikazzjoni li ma ridux lil binthom tibqa` tgħix fil-fond de quo u għalhekk ma jistax jingħad li kienu b'xi mod imċaħħda mill-propjeta` tagħhom. In sosten ta' dan jagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Francesca Bonnici pro et noe v l-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta fil-21 t'Ottubru 2019. Isostni li għalhekk kwalunkwe kumpens lir-rikorrenti għandu fil-fehma tiegħu jingħata biss mill-24 ta' Diċembru 2016 'l quddiem u ċioe mid-data tal-mewt tal-ġenituri tagħhom u dana stante li minkejja li mit-8 ta' Diċembru tas-sena 2001 kellhom sehem ta' 1/10 kull wieħed, ommhom xorta kienet użufruttwarja u għalhekk kellha l-jedd li tikri l-fond.

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni jissottometti li l-ewwel talba tar-rikorrenti mhix mistħoqqa minħabba l-fatt li mhuwiex minnu li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti jagħmluha impossibli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-post f'idejhom. Isostni li għalkemm mhuwiex faċli li wieħed jieħu l-post lura xorta jista` jagħmel dan taħt il-kundizzjonijiet stipulati taħt l-artikolu 5(3)(b) tal-istess Kap 158. B'żieda ma dan, il-kirja tintemm mal-mewt tal-kerrej ai termini tal-artikolu 2 tal-istess Kap 158, liema possibilita` saret iktar realistika permezz tal-Att XXIV tal-2021. Iżid li l-artikolu 12B(8)(b) tal-Kap 158 jagħti l-possibilita` lir-rikorrenti li jitolbu li l-kirja tiġi maħlula jekk jintwera li l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni soċjali li jagħti l-artikolu 5 – rimedju li ma ntużax mir-rikorrenti. Oltre` minn hekk, isostni li l-artikolu 12C jagħti l-possibilita` li wieħed jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jingħata permess li jirriprendi l-pussess tal-fond.

Fir-rigward tas-sitt eċċezzjoni jinsisti li din il-Qorti anke jekk kemm -il darba ssib li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, dan ma baqax fis-seħħ wara l-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018. B'referenza għad-deċiżjoni **Gerald Camilleri et vs L-Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, isostni li żieda fil-kera bir-rata qrib it-tnejn fil-mija (2%) tal-prezz tal-propjeta` fuq is-suq miftuħ iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. B'żieda ma dan, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi jitlef il-jedd li jirrisjedi fil-fond. Isostni b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Paul Farrugia v Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021 li l-Qorti tagħmilha ċara li mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 il-jeddijiet kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjonu u taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma baqgħux jiġi mittiefsa.

Fir-rigward tat-tmien eċċezzjoni isostni li jekk kemm -il darba jkun hemm kumpens jew danni, dawn m'għandhomx jiġu likwidati bil-mod kif inhu pretiż mir-rikorrenti. B'referenza għal **Iatridis vs Greece** u **Papamichopoulos vs Greece** deċiżi mill-Qorti Ewropea fid-19 ta' Ottubru 2002 u fl-24 ta' Ġunju 1993 jgħid li huwa biss meta wieħed ġie kompletament deprivat mill-propjeta li għandu jkun hemm *restitutio in integrum*. Isostni b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Louise Apap Bologna vs AG et**[2] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-29 ta' Marzu 2019 li l-kumpens likwidat minn din il-Qorti m'għandu qatt ikun ekwivalenti għal danni ċivili. Isostni li la darba r-rikorrenti naqsu milli jibdew il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment ta' 2% tal-valur tal-fond fuq is-suq miftuħ, din il-Qorti m'għandhiex għal dawk is-snin tieħu in kunsiderazzjoni l-ammont kif komputat mill-Perit Tekniku. Isostni li kif argument fis-suespost kull kumpens għandu jkun mid-data tal-24 ta' Diċembru 2016 'l quddiem u fl-aħħar nett il-Qorti għandha tikkunsidra wkoll s-sehem tar-rikorrenti fil-propjeta meta tiġi biex tistabilixxi l-kumpens.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Il-Qorti tqis illi fl-<u>ewwel talba</u> taghhom ir-rikorrenti jitolbu rimedju fid-dawl tal-allegazzjoni taghhom illi bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-KAP 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXII tal-1979 u bid-disposizzjonijiet tal-Att X tas-sena 2009 u l-operazzjoni tal-ligijiet vigenti, huwa impossibbli illi huma jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' mikrija, bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Tqis illi fit-<u>tieni talba</u> taghhom mbaghad, ir-rikorrenti jallegaw illi ma nzammax bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond de quo, u talbu ghalhekk illi l-Avukat tal-Istat jaghmel tajjeb ghal kumpens u danni minnhom sofferti.

Il-Qorti tqis ukoll illi <u>l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tirrigwarda l-perjodu li fih jista` jinstab minn din il-Qorti li kien hemm ksur fid-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li hu jsostni li għandu jkun limitat (i) għall-perjodu minn meta r-rikorrenti saru propjetarji tal-fond b'wirt u (ii) ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018, filwaqt li <u>t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tirrigwarda l-inproponibbilita' tal-ewwel talba tar-rikorrenti stante li mhuwiex minnu li huwa impossibli li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta` de quo.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Il-Qorti tqis illi fir-rigward ta' l-hekk hawnekk msejjah l-ewwel perjodu, u ċioe` meta l-propjeta` kienet għadha ma ntirtitx mir-rikorrenti nnifishom, il-Qorti tibda billi tosserva dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

[2] Mary Gauci vs Joan Azzopardi et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020

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.

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:*

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.

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

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.

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:

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.

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

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.*

Minkejja dan, il-Qorti tosserva li l-fattispeċi tal-każ odjern huma kemmxejn differenti u dana stante li s-sentenzi ċitati kollha jittrattaw każijiet fejn l-antekawża tar-rikorrenti kienu huma wkoll maqbuda f'sitwazzjoni fejn riedu jitterminaw kirja u ma setgħux.

Fil-każ odjern, kif ben dett mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, jirriżulta li l-antekawża tar-rikorrenti, u ċioe`, il-ġenituri tagħhom, qatt ma' urew ir-rieda jew ix-xewqa li b'xi mod riedu jitterminaw il-kirja fuq il-fond *de quo*, anzi huwa evidenti mix-xhieda kemm tal-intimata Rita Debattista u kemm tar-rikorrenti Mario Camilleri li kellhom pjaċir bil-fatt li l-intimata Debattista, li kienet binthom, tirrisjedi f'dak il-post bil-kera iffissata mill-istess missier il-kontendenti. Għalhekk ċertament li ma jistax jingħad li r-raġuni għaliex l-kirja lill-intimati Debattista baqgħet viġenti sal-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti kienet minħabba li kienu kostretti jagħmlu dan minħabba l-provvediment tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta – imma, l-Qorti hija konvinta mill-provi illi ghandha quddiemha illi sal-mewt tal-genituri tal-kontendenti, il-kirja kienet u baqghet vigenti ghaliex hekk kienet ix-xewqa tal-partijiet fir-relazzjoni lokatizja, mhux lanqas tas-sidien genituri tal-kontendenti.

Anzi jirriżulta li minkejja l-ewwel talba tagħhom, meta r-rikorrenti Mario Camilleri ġie mistoqsi jekk hu u ħutu qattx talbu lir-rikorrenti l-pussess lura tal-fond de quo, hu wieġeb fin-negattiv u qal li qatt ma kienet l-intenzjoni tagħhom li jkeċċuhom.

Għaldaqstant, din il-Qorti ma tistax tqis li l-antekawża tar-rikorrenti b'xi mod soffrew preġudizzju għax mill-provi, li mhux talli ma ġewx kontradetti, talli ġew ikkonfermati, jidher b'mod ċar u inekwivoku li fil-ħajja tal-genituri kienet ix-xewqa tagħhom li l-intimati Debattista jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' kera.

L-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jispjega li jekk kemm -il darba tinstab li hemm leżjoni, din għandha tapplika mill-24 ta' Diċembru 2016, u ċioe` wara l-mewt ta' omm ir-rikorrenti, is-superstita' fost il-ġenituri. Jsostni li la darba omm ir-rikorrenti kienet l-użufruttwarja ta' missierhom kienet hi li tiddeċiedi dwar għandux jinkera l-fond u lil min.

Il-Qorti tosserva li din is-sottomissjoni hija kemmxejn kontradittorja u dana minħabba l-fatt li l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li jekk kemm -il darba r-rikorrenti għandhom jieħdu kumpens, dan għandu jkun għaż-żmien minn meta saru sidien. Huwa ben fatt li dakinhar li miet missier ir-rikorrenti, ossia f'Mejju 2001, l-istess rikorrenti bħala l-eredi universali tiegħu saru s-sidien tal-patrimonju tiegħu. L-użufrutt a favur l-omm kien biss ostaklu ieħor fil-godiment tal-oġġett mis-sid assolut.

Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti ma setgħux ġarrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali bejn il-mewt ta' missierhom fl-2001 u dik ta' ommhom fl-2016, iżda jekk kemm -il darba issib li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali u jeħtieġ jiġi likwidat kumpens, dan għandu jirrifletti s-sehem tar-rikorrenti fil-propjeta`.

Oltre` minn hekk, il-Qorti tosserva wkoll li s-sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) mill-propjeta` tappartjeni lill-intimata Rita Debattista li ċertament li ma ġarrbitx ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha u għalhekk għal fini ta' kumpens, jekk kemm -il darba ikun hemm il-ħtieġa li dan jiġi likwidat, dan is-sehem ser ikun qieghed jigi ikkunsidrat bhala esklużż.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tittratta ukoll l-konsiderazzjoni li trid tingħata lill-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma` l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, filwaqt li t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tirrigwarda l-inproponibilita' tal-ewwel talba tar-rikorrenti stante li mhuwiex minnu li huwa impossibli li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta de quo.

Dawn l-eċċeżżjonijiet ser jiġu trattatati konġuntivament partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 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.

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 qabel 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.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhom jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi.

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tghaddi biex tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti u tilqa` l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u għalhekk kwalsiasi likwidazzjoni illi għad trid tiġi magħmula u mahduma jekk ikun il-każ, ser issir

għall-perjodu mit-8 ta' Mejju 2001 (għas-sehem relattiv tar-rikorrenti min-nofs indiviż) u mill-24 ta' Diċembru 2016 (għas-sehem relattiv tar-rikorrenti għall-propjeta de quo fl-intier tagħha) sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

<u>It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tittratta l-inapplikabilita` 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.*

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

Ikkonsidrat ulterjorment:

Fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu kumpens u hlas ta' danni li jridu jigu likwidati mill-Qorti stante illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom 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, meta ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini fir-rigward tal-kera giusta mhallsa jew li jmessha thallset.

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 bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellhom iġġorru 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 għal dak deċiż fil-kawża **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, tpinġi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. 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 iI-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 <u>tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti</u> iżda limititament għall-perjodu mil-mewt ta' missier ir-rikorrenti fit-8 ta' Mejju 2001 (għas-sehem relattiv tar-rikorrenti min-nofs indiviż) u mill-mewt t'omm ir-rikorrenti fl-24 ta' Diċembru 2016 (għas-sehem relattiv tar-rikorrenti għall-propjeta` de quo fl-intier tagħha) sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li l-kera annwali tal-fond fiz-zmien illi nbdiet din il-kawza kienet tammonta għal tliet mija u żewġ Ewro (€302) fis-sena jew €25.16 fix-xahar.

Illi għalhekk, a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi l-inkwilini hallsu kera għall-perjodu hawn fuq deciż, igifieri minn Mejju 2001 sa' Lulju 2018, is-somma ta' ħamest elef, mija erba' u tmenin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€5,184.33)[3].

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

2001 sa 2004	€1974 fis-sena	€7,238 ta' erba' snin neqsin[4]
2005 sa 2009	€2580 fis-sena	€12,900 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€3372 fis-sena	€16,860 ta' ħames snin

[3] €302 x (8 xhur 2001) + (192 xahar 2002 sa 2017) + (6 xhur 2018) ghal total ta' 206 xahar. Allura 302/12*206 = €5184.33
[4] Imnaqqas il-perjodu minn Jannar sa April 2001

2015 sa 2018 €4407 fis-sena €15,424.50 (sa Gunju 2018)[5]

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, il-propjeta` fl-intier tagħha kellha l-potenzjal tipperċepixxi l-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tnejn u erbghin Ewro u ħamsin centezmu (€52,442.5) f'kera, maqsum, ghal finijiet ta' komputazzjonijiet maghmula aktar l-isfel, in kwantu ghal .

Dan huwa almenu għaxar darbiet aktar minn 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** deċiza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 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-liġ*i.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti taghmel tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *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.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva, skont il-valur fuq is-suq, huwa ta' tnejn u ħamsin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€52,564.75), għar-raġunijiet fuq stabbiliti u determinati, il-Qorti tqis illi dan l-ammont għandu jitnaqqas kif ġej:

---

[5] Imnaqqas il-perjodu minn Awwissu sa Diċembru 2018

- L-ammont ta' kera dovuta minn Mejju tas-sena 2001 sal-aħħar ta' Diċembru tas-sena 2016, skont il-valur tas-suq, jammonta għal ħamsa u erbgħin elf, tmien mija u tnax il-Ewro (€45,812) – sehem ir-rikorrenti kien dak ta' erbgħa minn għaxra (4/10) u għalhekk l-ammont ta' kera dovuta lir-rikorrenti għall-imsemmi perjodu jammonta għal tmintax -il elf tlett mija u erbgha u għoxrin Ewro u tmenin centezmu (€18,324.80);

- L-ammont ta' kera dovuta minn Jannar tas-sena 2017 sal-aħħar ta' Lulju 2018 skont il-valur tas-suq jammonta għal sitt elef, sitt mija u ghaxar Ewro u hamsin centezmu (€6,610.50) – sehem ir-rikorrenti kien dak ta' tmienja minn għaxra (8/10) u għalhekk l-ammont ta' kera dovuta għall-imsemmi perjodu jammonta għal ħamest elef, mitejn u tmienja u tmenin Ewro u erbghin centezmu (€5,288.40).

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva skont il-valur fuq is-suq u skont is-sehem rispettiv tar-rikorrenti jammonta għas-somma ta' tlieta u għoxrin elf, sitt mija u tlettax -il Euro u ghoxrin centezmu (€23,613.20).

Stabbilit ukoll, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sittax -il elf, hames mija u disa' u ghoxrin Ewro u erba' u ghoxrin centezmu (€16,529.24), u in segwitu għal tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont finali dovut jkun dak ta' tlettax -il elf, mitejn u tlieta u ghoxrin Euro u disa' u tletin centezmu (€13,223.39). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' elfejn, mitejn u erba' u hamsin Ewro u tlieta u disghin ċenteżmu (€2,254.93)[6] – u dan iħalli bilanċ nett ta' **għaxart' elef, disa' mija u tmienja u sittin Euro u sitta u erbghin ċenteżmu (€10,968.46)**.

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **għaxart' elef, disa' mija u tmienja u sittin Euro u sitta u erbghin ċenteżmu (€10,968.46)**.

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

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformament ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tichad** l-ewwel talba rikorrenti.

2) **Tilqa` t-tieni talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-

[6] 4/5 of ½ for 2001 (302/12*8) + 2002 sa 2016 (302*15) + 4/5 of 2017 sa nofs 2018 (302/12*18)

rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu minn Mejju tas-sena 2001 sal-31 ta' Lulju 2018.

3) **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **għaxart' elef, disa' mija u tmienja u sittin Euro u sitta u erbghin ċenteżmu (€10,968.46)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

4) **Tilqa' r-raba` talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tlettax -il elf, erba' mija u tmienja u sittin Ewro u sitta u erbghin ċenteżmu (€13,468.46)** rappreżentanti 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 fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tal-Perit nominat li għandhom jitħallsu in kwantu ghal 50% mir-rikorrenti u 50% mill-intimat Avukat tal-Istat.

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