QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2022

Rikors Numru 340/2021 FDP

Fl-ismijiet

Karin Spiteri Maempel (ID 0327856M)
Rhona Sammut Tagliaferro (ID 0354259M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Maria Teresa sive Marthese Alazumi (ID. 137562M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 18 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara fejn huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom il-Prim' Imħallef Emeritus Hugh Harding u Marian Harding, li mietu rispettivament fit-13 ta' Awwissu 2014 u 12 ta' Awwissu 2014.*
>
> *2. Illi l-wirt tagħhom ddevolva permezz ta' testment tas-17 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".*
>
> *3. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Awissu 2015, fl-atti tan-Nutar Jessica Said il-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan skond "Dokument B" u "Dokument C" hawn anness.*

4. Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tat-8 ta' April 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond in kwistjoni u ġie assenjat lir-rikorrenti kif jirriżulta mid-"Dokument D" hawn anness.

5. Illi l-fond imsemmi kien ġie mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja tas-26 ta' Settembru 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument E" għal 20 sena dekorribbli mill-1 ta' Novembru 1961, lil Emmanuele Zammit, missier l-intimata odjerna Maria Teresa sive Marthese Alazumi, versu ċens annwu u temporanju ta' Lm 16.00c, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

6. Illi dan iċ-ċens annwu u temporanju skada fit-31 ta' Ottubru 1981 imma peress li l-enfitewti kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.

7. Illi għalhekk mill-1 ta' Novembru 1981 l-imsemmija Emanuele Zammit u illum bintu Maria Teresa sive Marthese Alazumi, baqgħu jokkupaw fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bil-kera ta' €46.25 fis-sena, u kellu jerġa' jogħla għal €185 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009 fit-2010 ossia mill-1 ta' Novembru 2010, u kellha tibqa' togħla kull tlett snin sakemm illum kellha tħallas l-ammont ta' €209.60, u għandu jerġa' jiżdied fl-1 ta' Novembru 2022.

8. Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew kera għal-fond in kwistjoni mit-2011 sal-lum.

9. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimata Alazumi u l-antekawża tagħha ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, 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-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument E' surreferit.

11. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument F" hawn anness.

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

13. Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini liema protezzjoni huma kkwalifikaw għaliha sempliċement għax kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens temporanju.

14. Illi d-dispozzizjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 ivvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofrew danni minħabba din il-leżjoni sa din it-tali ġurnata.

15. Illi r-rikorrenti sa llum għadhom qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.

16. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini.

17. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huwa ma setax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huwa seta' jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

18. Illi dan kollu diġà 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' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

19. Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità 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' proporzjonalità, 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.

20. Illi r-reġolamenti 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, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

21. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandhom jirċievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

GĦALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, partikolarment bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tat-2009, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

ii) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond, 11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Maria Teresa sive Marthese Alazumi, tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina il-lokazzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.

iii) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-okkupazzjoni in

kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi.

v) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

2. Rat illi fil-15 ta' Ġunju 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (i) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża; (ii) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (iii) illi tali kirja hija effettivament soġġetta għall-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. ILLI preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema artikoli mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u, jekk ikun il-każ, minn xi liġi oħra illi skonthom l-operat tagħhom qed jagħti lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. L-esponent jissottolineja illi r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar jekk il-konverżjoni għal kirja saritx bis-saħħa tal-Artikolu 12 jew tal-Artikolu 12A. L-esponent għalhekk jirriżerva minn issa d-dritt tiegħu illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, jekk jinħass il-bżonn, ġialadarba ir-rikorrenti jiċċaraw liema Artikolu huwa infatti applikabbli;

3. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jidher mill-premessa numru tmienja tar-rikors promotur, illi l-inkwilini rrifjutaw illi jħallsu l-kera kif kellha tiġi awmentata ex lege u li r-rikorrenti ilhom ma jirċievu kera mill-2011. Għalhekk, ir-rikorrenti kellhom u għad għandhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom, inkluż għall-iżgumbrament tal-inkwilini, u b'hekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha, u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319;

4. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. ILLI, safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma implimenta biss miżuri illi jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà;

6. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'kull każ it-talbiet ma għandhomx jiġu akkolti għaliex 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 għal ħarsien tal-interess ġenerali;

7. ILLI, fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli

jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 u dawk sussegwenti kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

8. ILLI, stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-inkwilin għandha tiġi mwaqqfa minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

9. ILLI, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess pubbliku, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. ILLI, magħdud ma' dan, bil-miġja tal-Artikolu 12B, sidien bħar-rikorrent ingħataw id-dritt illi jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bi proċeduri maħsuba sabiex inkwilini li ma ħaqqhomx protezzjoni jiġu żgumbrati jew li tiżdied il-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles f'każ illi ħaqqhom tali protezzjoni. Ċertament, tali rimedju jinnewtralizza kwalunkwe piż eċċessiv illi r-rikorrenti jħossu illi qed iġorru, u dan ġie kkonfermat ukoll f'sentenzi riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u għalhekk ma jistax jingħad li l-Artikolu 12B huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

11. ILLI, f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu. Nonostante dan, permezz tal-Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-kera, sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles. L-Artikolu 12B ġie introdott fil-liġi nostrana mis-sena 2018, u jekk ir-rikorrenti għoġobhom ma jagħmlux użu mid-dritt li tagħtihom il-liġi f'dawn l-aħħar tliet snin, dan huwa nuqqas tagħhom li ma jistax jiġi attribwit lill-Istat;

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

13. ILLI, għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedju jew kumpens mhix mistħoqqa;

14. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Filwaqt li l-esponent jitlob spjegazzjoni ta' dan, għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawn l-Artikoli;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi:

3. Rat li fl-24 ta' Mejju 2021 il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għall-5 ta' Lulju 2021, fejn il-kawża tħalliet għall-provi.

4. Rat illi fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2021, ġie osservat illi l-intimata Maria Theresa Alazumi ġiet debitament notifikata fis-27 ta' Mejju 2021 iżda ma ressqet ebda risposta u għalhekk kienet kontumaċi.

5. Rat l-affidavit ta' **Rhona Spiteri Tagliaferro** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur u maħluf fis-7 ta' Mejju 2021 (fol 6).

6. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** sabiex tirrelata fuq il-fond u tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1981 'il quddiem, a spejjeż provizzorjament rikorrenti.

7. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

8. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi a tenur ta' dak ordnat mill-Qorti fil-5 ta' Lulju 2021, liema rapport ġie ppreżentat fid-29 ta' Ottubru 2021 (fol 65).

9. Rat li fis-27 ta' Jannar 2022 ir-rikorrenti reġgħu, għal darba oħra, iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi.

10. Rat li fit-22 ta' Marzu 2022, l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellu ebda provi x'iressaq.

11. Rat illi fit-22 ta' Marzu 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' Karin Spiteri Maempel et ippreżentata fit-30 ta' Marzu 2022 (fol 91).

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-14 ta' Lulju 2022 (fol 102).

14. Rat illi fl-14 ta' Lulju 2022 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta, kif ġia osservat aktar 'il fuq, li l-intimata Maria Teresa sive Marthese Alazumi għalkemm notifikata hija kontumaċi.

16. Jirriżulta li l-avukat difensur tar-rikorrenti ikkjarifika fil-5 ta' Lulju 2021, li l-azzjoni odjerna hija sabiex jiġu kkontestati l-Artikolu 12, 12(a) u 12(b) tal-Kap 158, kif ukoll l-Artikolu 1531(c) tal-Kap 16, u l-Artikolu 10 tal-2009.

17. Jirriżulta, li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara, liema fond, oriġinarjament, kien jappartjeni lill-mejta ġenituri tar-rikorrenti, ossija l-Prim Imħallef Emeritus Hugh Harding u Marian Harding, li mietu rispettivament fit-13 ta' Awissu 2014 u 12 ta' Awissu 2014.

18. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat kif jidher minn Dok F eżebit a fol 45.

19. Jirriżulta li l-fond mertu ta' dan il-każ iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' testment datat 17 ta' Jannar 2012 eżebit mar-rikors promotur bħala Dok A fol 9 tal-proċess. Jirriżulta li sussegwentement, tħallset it-taxxa tas-suċċessjoni, kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Awissu 2015, fl-atti tan-Nutar Jessica Said, liema dokumenti huma eżebiti a fol 21 u 25 tal-proċess.

20. Jirriżulta wkoll li b'kuntratt ta' diviżjoni datat 8 ta' April 2021, ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond u ġie assenjat lir-rikorrenti kif jidher f'Dok D eżebit a fol 30 tal-proċess.

21. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja tas-26 ta' Settembru 1961, għal għoxrin sena dekoribbli mill-1 ta' Novembru 1961, kif jidher mill-kopja tal-konċessjoni enfitewtika Dok E a fol 43 tal-proċess. Għalhekk, jirriżulta li ċ-ċens annwu u temporanju skada fil-31 ta' Ottubru 1981. Iżda peress li l-enfitewta kienu Maltin u ordinarjament residenti fl-imsemmi fond, kellhom id-dritt jibqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera.

22. Jirriżulta, li oriġinarjament, il-fond in kwistjoni kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika lil Emanuele Zammit u llum bintu, l-intimata Maria Teresa sive Marthese Alazumi, baqgħet tokkupa l-imsemmi fond bil-kera ta' €46.25 fis-sena, li kellha togħla għal €185 fis-sena permezz tal-Att X tal-2009. Jirriżulta wkoll, kif premess, li r-rikorrenti mis-sena 2011 sal-lum, qatt ma rċevew kera.

23. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, Elena Borg Costanzi, li fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond 11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara bil-valur tas-suq liberu fl-ammont ta' Ewro 200,000, u l-valur lokatizzju fl-2021 huwa ta' Ewro 4,800 fis-sena.

24. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1981 sas-sena 2021.

- Il-valur lokatizzju fl-1981 sas-sena 1986 kien ta’ Ewro 350 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1987 sas-sena 1992 kien ta’ Ewro 440 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1993 sas-sena 1998 kien ta’ Ewro 585 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1999 sas-sena 2004 kien ta’ Ewro 990 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2005 sas-sena 2010 kien ta’ Ewro 1,710 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2011 sas-sena 2016 kien ta’ Ewro 3,420 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 sas-sena 2021 kien ta’ Ewro 4,800 fis-sena

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, qegħdin permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li bl-operazzjoni tal-Artikolu 12, u 12(A) u 12(B) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 kif emendat bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jivvjolaw id-drittijiet patrimonjali, Kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti, u konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

26. Preliminarjament, fl-**<u>ewwel eċċezzjoni</u>**, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom, u r-rikorrenti għandhom ukoll jippruvaw li tali kirja hija soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

27. Jirriżulta mill-atti ppreżentati, li l-imsemmi fond kien ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta’ l-att ta’ diviżjoni datat 8 ta’ April 2021, kuntratt fl-atti tan-Nutar John Gambin, fejn ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni. Irriżulta li preċedentement, il-fond *de quo* kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti abbażi ta’ testment datat 17 ta’ Jannar 2012, Dok A anness mar-rikors promotur, u tħallset id-dikjarazzjoni *causa mortis* kif jidher mid-dokumenti eżebiti Dok B u C fil-11 ta’ Awissu 2015. Għalhekk, il-prova tat-titolu tinsab pjenament ippruvata.

28. Ir-rikorrenti ippruvaw ukoll, permezz tad-dokument eżebit a fol 46 tal-proċess, estratt mir-Reġistru Elettorali ta’ April 20202 li l-intimata Alazumi hija indikata tirrisjedi fl-imsemmi fond. Illi hija baqgħet toqgħod fil-fond appartenenti lir-rikorrenti għaliex hija ċittadina Maltija u għaliex ordinarjament residenti f’dan il-fond, b’hekk a tenur tal-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

29. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

30. Fit-**<u>tieni eċċezzjoni</u>** preliminari, l-Avukat tal-Istat qed isostni, li r-rikorrenti kellhom u għad għandhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom, inkluż għall-

iżgumbrament tal-inkwilin, billi jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, b'hekk ġie eċċepit li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat Kostituzzjonali tagħha dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

31. Jiġi ritenut, li jirriżulta li r-rikorrenti ilmentaw fir-rikors, li l-intimata Alazumi ma ħallsitx kera mis-sena 2011 u hija rrifjutat li tħallas il-kera kif kellha togħla permezz tal-emendi l-Att X tal-2009. Dan il-fatt ġie kkonfermat ukoll bil-ġurament, fl-affidavit ta' Rhona Spiteri Tagliaferro.

32. Jiġi puntwalizzat, li f'każ li r-rikorrenti jipproċedu quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera kif għandhom kull dritt li jagħmlu, sabiex jipprevalu ruħhom mill-Artikolu 1531 C tal-Kodiċi Ċivili sabiex tiżdied il-kera, il-kera tista' tiżdied biss sa 2% tal-valur lokatizzju, b'mod li ma tirriflettix il-valur fis-suq illum.

33. Dwar dak mitlub mir-rikorrenti fit-tieni talba sabiex jiġi ordnat li l-intimata tittermina il-lokazzjoni relattiva, din il-Qorti fiċ-ċirkostanzi mhijiex ser tippronunzja ruħha dwar dan. Dan jista' jiġi deċiż quddiem il-Qorti kompetenti, li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li jkun jista' janalizza t-test tal-mezzi kif rikjest mil-liġi, filwaqt li l-intimata Alazumi jkollha d-dritt tiddefendi l-pożizzjoni tagħha f'dan ir-rigward.

34. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola il-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-Bniedem. Għalhekk, evidentement, din il-Qorti ser tipproċedi billi tisma' l-ilment tar-rikorrenti.

35. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

36. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern huwa dwar jekk, bl-operazzjoni tal-Artikolu 12, u 12(A) u 12(B) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 kif emendat bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilin Maria Teresa sive Marthese Alazumi kompliet tkun rikonoxxuta bħala inkwilina u kompliet tħallas il-kera matul is-snin.

37. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

38. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

għaliex l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' ġid li huwa tar-rikorrenti, iżda implimenta biss miżuri li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` b'mod li d-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendu li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

39. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li s-sid jerġa' jieħu l-fond, stante li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera, fejn jekk jiġi ppreżentat każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-inkwilini jkunu jistgħu jiġu ordnati jitilqu mill-fond f'terminu ta' żmien kif jiġi stipulat mill-Bord Li Jirregola l-Kera. Inoltre`, ġie sostnut ukoll mill-Avukat tal-Istat li fil-każ in eżami, fejn ir-rikorrenti kellhom jipproċedu quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, għall-awment tal-kera, peress li kif premess l-inkwilina irrifjutat li tħallas il-kera skont kif kellha tiġi awmentata.

40. Għalhekk, ġie eċċepit mill-Avukat tal-Istat, li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jieħdu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi, kwindi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li permezz tal-emendi introdotti, intlaħaq bilanċ li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita qed jagħti l-opportunita li togħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żmenijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt, ġie sostnut, li skont l-emendi tal-Att XXVIII tal-2018, jagħtu anke garanzija li l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

41. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jimponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. Inoltre`, ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li jrid jiġi mistħarreġ jekk is-sid oriġinali tal-fond tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex jirriżulta, li permezz tal-iżviluppi fl-emendi reċenti, id-drittijiet *in rem* tas-sidien ma ġewx mittiefsa, anzi kien hemm rilassament tal-liġijiet favur is-sidien.

42. Ikkunsidrat tali argumentazzjoni, il-Qorti tibda billi tosserva li skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jitneħħa d-dritt awtomatiku tal-inkwilin li jkompli jirrisjedi fil-fond, huwa neċessarju li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti. F'każ illi dana ma huwiex il-każ, abbażi tal-Kriterji ta' Test tal-Mezzi, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jgħolli l-kera sa massimu ta' 2 % tal-valur lokatizzju.

43. Dwar dan il-punt, huwa relevanti l-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

> *"The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."*

44. L-argument tar-rikorrenti jikkonċerna l-fatt li huma, u l-aventi causa tagħhom, ma setgħux jivvantaw titolu rigward il-fond mertu tal-każ wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja fil-31 ta' Ottubru 1981. Inoltre`, ġie sottomess mir-rikorrenti li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjeta` tagħhom, b'mod li baqgħu mhux biss privati mill-proprjeta` tagħhom, iżda baqgħu jirċievu kera anqas mill-valur lokatizzju fis-suq.

45. B'referenza għall-argument tal-Avukat ta' l-Istat li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jirregola sitwazzjonijiet ta' natura soċjali għall-ġid komuni, il-Qorti tosserva, li n-nuqqas ta' tgawdija u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa ċertament immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar iżda dana ma jawtorizzax lill-Istat sabiex jilledi t-dritt tas-sidien tal-propjeta'.

46. Il-Qorti tirrileva wkoll li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

47. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma qablu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom billi ġew spussessati mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu ta' l-enfitewsi temporanja, ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomossjonijiet tar-rikorrenti, li qed isofri piż indebitu meta kienu qed jirċievu kera ta' €46.25 fis-sena, liema kera kellha togħla permezz tal-Att X tal-2009, iżda r-rikorrenti sostnew u ppermettew li l-inkwilin irrifjutat li tħallas il-kera kif kellha togħla. Dan, fid-dawl li l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2021 fl-ammont ta' Ewro 4,800 fis-sena. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

48. Kif jipprovdi l-**Artikolu 37(1) tal-Kostuzzjoni ta' Malta**:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' ligi 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 lill- qorti jew tribunal indipendendi w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta*."

49. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, mogħtija fl-24 ta' Ġunju 2016, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 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 propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

50. L-ilment tar-rikorrenti kien jirrigwarda wkoll l-ksur ta' **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, li jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."

51. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first 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. 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 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

52. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

53. Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

54. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

*"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……"(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others***

> ***vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above § 62).*

55. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

56. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika fis-sena 1961 għal għoxrin sena, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Ottubru 1981 iżda, minħabba disposizzjoni legali introdotti wara li kien ġia ġie konċess il-fond, is-subċens ġie kkonvertit f'kera u l-inkwilina Maria Teresa Alazumi, baqgħet tirrisjedi fl-imsemmi fond wara l-ante kawża tagħha, missierha Emmanuele Zammit, li kien ingħata oriġinarjament il-konċessjoni enfitewtika, peress li hija baqgħet tiġi rikonoxxuta bħala inkwilina a tenur tal-liġijiet viġenti.

57. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f'din il-kawża. Illi f'dan il-każ ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*" (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta'Jannar 2018).

58. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, inkluż l-Att X tal-2009, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet anke in vista tal-Artikolu 12A u 12B tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

59. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

60. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

61. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedju xieraq u opportun sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

62. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

63. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, intalab ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti.

64. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

65. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom*

privati mil-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni kkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158."

66. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

67. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħdu kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien

relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

68. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li s-subċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern, kien ċens temporanju li skada fil-31 ta' Ottubru 1981. Iżda, sussegwentement, il-ġenituri tar-rikorrenti ma setgħux jivvantaw titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12, iċ-ċens ġie kkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilin.

69. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq il-fond b'kuntratt ta' diviżjoni tat-8 ta' April 2021, liema kuntratt ta' diviżjoni kien qed jassenja lir-rikorrenti il-proprjeta` li ddevolviet fuqhom tramite l-wirt mingħand il-ġenituri tagħhom il-Prim Imħallef Emeritus Hugh Harding u Marian Harding, li mietu it-tnejn li huma f'Awissu 2014.

70. Għalhekk, il-Qorti tqis, li kwalsiasi kumpens, li għandu jingħata lir-rikorrenti għandu jmur lura sas-sena 1981, sad-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, dan peress li r-rikorrenti meta akkwistaw il-proprjeta` akkwistaw b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom, b'hekk daħlu fiż-żarbun tal-antekawża tagħhom, li minn naħa tagħhom kienu preklużi illi jgawdu l-propjeta' tagħhom kif mistħoqq minħabba l-introduzzjoni tal-leġislazzjoni li qiegħda tiġi hawn ikkontestata.

71. Għalhekk, il-kumpens ser jibda jiddekorri minn <u>Ottubru 1981</u>.

72. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 18 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1981 sas-sena 2021 kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-1981 sas-sena 1986 kien ta' Ewro 350 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1987 sas-sena 1992 kien ta' Ewro 440 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1993 sas-sena 1998 kien ta' Ewro 585 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1999 sas-sena 2004 kien ta' Ewro 990 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2005 sas-sena 2010 kien ta' Ewro 1,710 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2011 sas-sena 2016 kien ta' Ewro 3,420 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 sas-sena 2021 kien ta' Ewro 4,800 fis-sena

73. Jirriżulta, għalhekk, illi, kkunsidrat li s-sena 1981 ma tiġix ikkunsidrata fl-intjier tagħha, b'hekk il-kumpens jibda jgħodd minn Novembru tas-sena 1981, ossija għax xahrejn tas-sena 1981, sal-preżentata ta' dan il-każ, meta ġiet imnieda l-proċedura odjerna, ossija f'Mejju 2021, ossija l-ewwel erbgħa xhur tas-sena 2021.

74. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn l-1 ta' Novembru 1981 sa l-aħħar ta' April 2021:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €57,983;

b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) li jammonta għal € 17,395, li jħalli bilanċ ta' €40,588;

c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) li jammonta għal € 8,117, li jħalli bilanċ ta' € 32,471;

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1981 sal-2011, peress illi rriżulta li mis-sena 2011 ma tħallset ebda kera tal-fond (€46.25 fis-sena x 30 sena). Għalhekk mill-ammont ta' €32,471 titnaqqas il-kera riċevuta ta' €1,387, li jħalli bilanċ ta' €31,084.

75. Jirriżulta illi, applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' wieħed u tletin elf, u erbgħa u tmenin Ewro (€ 31,084).

76. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

77. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidati mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

78. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali, fejn il-Qorti ser tqis kull sena fl-interjieta tagħha. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mill-1981 sad-data tal-preżentata tal-kawża f'Mejju 2021, għaddew erbgħin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' għoxrin elf Ewro (€20,000).

79. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal wieħed u tletin elf u erbgħa u tmenin Euro (€ 31,084) bħala danni pekunarji u għoxrin elf Ewro (€20,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u ħamsin elf, u erbgħa u tmenin Ewro (€51,084).

Rimedju ulterjuri

80. Kif ġia osservat aktar 'il fuq, il-Qorti ser tastjeni milli tipprovdi għall-iżgumbrament o meno tal-inkwilina, peress illi tqis illi għandu jingħata l-opportunita' lill-inkwilina li tipprevali mill-konsiderazzjoni u konstatazzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera.

81. Madanakollu, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-inkwilina Maria Teresa sive Marthese Alazumi tmut, sakemm "wild naturali jew legali" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69 ikunu qed igħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

82. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

83. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' Maria Teresa sive Marthese Alazumi ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat għall-motivi spjegati.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti, bil-fatti esposti, u bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 , 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, Kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti, b'hekk teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tilqa' limitatament it**<u>-Tieni Talba</u>** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** li qed jiġu ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tal-fond 11, Triq Salvu Psaila, Birkirkara, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiċħad it-talba kif redatta mit-tieni talba sabiex jiġi terminat il-lokazzjoni relattiva.

Tilqa' t-**<u>Tielet Talba</u>** u **Tordna** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin stante illi l-kera ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-liġi.

Tilqa’ r-**Raba’ Talba** u **Tillikwida** l-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta’ wieħed u tletin elf u erbgħa u tmenin Euro (€ 31,084) bħala danni pekunarji u għoxrin elf Ewro (€20,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ wieħed u ħamsin elf, u erbgħa u tmenin Ewro (€51,084).

Tilqa’ l-**Ħames Talba** u **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta’ wieħed u tletin elf u erbgħa u tmenin Euro (€ 31,084) bħala danni pekunarji u għoxrin elf Ewro (€20,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ wieħed u ħamsin elf, u erbgħa u tmenin Ewro (€51,084)ai termini tal-liġi.

Imgħax jiddekorri mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

In vista tal-kontumaċja tagħha, **l-ispejjeż** għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu kollha wkoll a kariku ta’ l-intimata Maria Teresa sive Marthese Alazumi.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur