QORTI ĊIVILI - PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Wieħed u Tletin (31) ta' Ottubru 2022

Rikors Numru 258/2020 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Farrugia (ID 300241M)
Maria mart Horace Galea (ID 505539M)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Salvatore Desira (ID. 293250M)
Grace Desira (I.D. 761559M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 6 ta' Novembru 2020, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

   1. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt tat-3 ta` Marzu 1972 ir-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond li llum jismu 'Hail Mary' 145 Triq Bugħarbiel, Żejtun għall-perjodu ta` għoxrin sena dekoribbli minn dakinhar tal-kuntratt, ċioe mit-3 ta` Marzu 1972, u versu ċ-ċens ta` għoxrin lira (Lm20) fis-sena.

   2. Illi meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, billi r-rikorrenti kienu konsapevoli illi l-okkupant, l-intimati Desira, kellhom d-dritt skond il-Kapitolu 158 li jibqgħu fil-fond, huma taw konċessjoni enfitewtika ġdida li saret fis-27 ta` Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone għall-perjodu ġdid ta` wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli minn dakinhar tal-kuntratt u versu ċ-ċens annwu ta` ħamsin lira (Lm50) fis-sena.

3. Illi tali konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 2018 u b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjoni tal-Artikolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta l-intimati Desira għandhom dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond bħala inkwilini.

4. Illi b'riżultat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 u b'mod partikolari l-Art 12 u 12B, m'huwiex possibbli għall-esponenti li jieħu lura l-proprjetà u dan stante illi l-unika rimedju li hemm huwa li l-esponenti jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex wara li jsir means test tal-intimat, tiġi awmentata l-kera skond kif jista` eventwalment jiddetermina l-istess Bord.

5. Illi għalkemm l-esponenti m'huwiex daqstant interessat fuq awment tal-kera daqs kemm huwa jrid li jirriprendi l-pussess battal tal-istess fond liema dritt m'huwiex konsentit lilu bil-liġi billi huwa konsapevoli tal-fatt illi l-inkwilini m'għandhomx assi u lanqas m'għandhom dħul li jissuperaw il-benchmarks stipulati fil-liġi, r-rata ta' kera ta' massimu ta' 2% fuq l-valur tal-propjeta' huwa ferm inqas mill-valur tas-suq.

6. Illi għalhekk minħabba l-premessi ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 u fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u fl-Artikolu 6 u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap. 319).

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. Tiddikjara illi minħabba d-dispożizzjonijiet protettivi tal-liġi kontenuti fil-Kapitolu 158, kompriżi iżda mhux limitat għall-Art 12 u 12B, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikoli tal-liġi fuq ċitati;

ii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni non-pekunjarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet;

iii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni pekunjarji lill-esponenti liema danni pekunjarji għandhom jagħmlu tajjeb kemm għal-leżjoni li tkun seħħet sa dakinhar li tingħata s-sentenza u kull danni pekunjarji ulterjuri li l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

iv. Tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni / leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fid-9 ta' Marzu 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi in vena preliminari, qiegħed jiġi rilevat li d-dokumenti 'Dok A' u 'Dok B', li huma ndikati fl-elenku tad-dokumenti li ngħata fir-rikors, ma ġewx annessi mal-kopja tar-rikors li ġiet notifikata lill-esponent. Għaldaqstant, in vista ta' dan, l-esponent qiegħed bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti, jirriserva d-dritt li jissolleva eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jeżamina dawn id-dokumenti, u dan dejjem f'każ li jkun hekk meħtieġ;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent jirrileva li r-relazzjoni ġuridika ta' bejn l-intimati Desira u r-rikorrenti mhijiex regolata permezz tal-Kapitolu 158 u ċioe', ir-relazzjoni ġuridika kienet biss regolata bil-Kapitolu 158 sa 27 ta' Mejju 1997 għaliex meta r-rikorrenti u l-intimati Desira daħlu f'konċessjoni enfitewtika ġdida fis-27 ta' Mejju 1997, ir-relazzjoni ġuridika tagħhom ma baqgħetx regolata permezz tal-Kapitolu 158 u dan ai termini tal-artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158. Konswegentament ma jistax jinstab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 37 u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mis-27 ta' Mejju 1997 'il quddiem permezz tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi għal dak perjodu 'l quddiem l-istess Kapitolu tal-Liġi ma jirregolax ir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati Desira;*

3. *Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

4. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Huwa evidenti li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi*

dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

8. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

9. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10.Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

11.Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."

12.Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilita' li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu;

13.Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

14.Tassew il-jedd ta' smigh xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

15.Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza minn naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

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

17.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

3. Rat illi fis-26 ta' Novembru 2020, Salvatore Desira u Grace Desira irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

1. Preliminarjament, l-intimati konjuġi Desira m'humiex il-leġittimi kuntraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

3. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni b'riżultat ta' l-Att XXIII ta' 1-1979, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġi mitluba mill-intimati konjuġi Desira iżda se mai kwalsiasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-Istat;

4. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, dik il-parti tat-talba rikorrenti relattivament għall-iżgumbrament ta' l-intimati konjuġi Desira ma tista' qatt tintlaqa';

5. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimati konjuġi Desira igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;

6. Illi f'kull każ l-eċċipjenti m'għandhomx ikunu żgumbrati mil-fond de quo;

7. L-intimati konjuġi Desira m'għandhomx ibatu spejjeż.

8. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-ligi.

Provi:

4. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fl-4 ta' Diċembru 2020 b'affidavit ta' **Joseph Farrugia** u **Maria Grima** u dokumenti annessi (fol 20).

5. Rat illi fil-25 ta' Marzu 2021 ġiet appuntata il-Perit Arkitett Marie Louise Caruana Galea sabiex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1987 'il quddiem.

6. Rat li fit-8 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti iddikjaraw li m'hemmx aktar provi x'jiġu ippreżentati.

7. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentat fl-20 ta' Settembru 2021 (fol 83).

8. Rat illi fit-3 ta' Frar 2022, ġie dikjarat illi ma kienx hemm domandi in eskussjoni x'isiru u l-kawża tħalliet għall-provi intimati.

9. Semgħet ix-xhieda ta' Joseph Farrugia mogħtija fil-21 ta' Ġunju 2022.

10. Rat illi fil-21 ta' Ġunju 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjoniet finali b'dan illi sentenza kellha tingħata fis-27 ta' Ottubru 2022.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-3 ta' Awissu 2022 (fol 116).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-Avukat ta' l-Istat ippreżentata fit-30 ta' Settembru 2022 (fol 116).

13. Rat illi fis-27 ta' Ottubru 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għall-31 ta' Ottubru 2022.

Fatti tal-każ

14. Jirriżulta li permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu 1972, eżebit bħala Dok A (fol 4), ir-rikorrenti kienu ikkonċedew il-fond 'Hail Mary' 145, Triq Bugħarbiel Żejtun għal perjodu ta' għoxrin sena dekoribbli mit-**3 ta' Marzu 1972**. Jirriżulta li preċedentment għas-sena 1972, l-imsemmi fond kien mikri lil Carmelo Saliba, iz-ziju ta' Salvatore Desira.

15. Jirriżulta li sussegwentement, meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti taw konċessjoni enfitewtika ġdida fis-**27 ta' Mejju 1997** eżebit bħala Dok B (fol 14) għal perjodu ġdid ta' wieħed u għoxrin (21) sena, dekoribbli minn dakinhar tal-kuntratt.

16. Jirriżulta, li oriġinarjament fl-14 ta' Jannar 1978, kienet saret diviżjoni bejn Giuseppa Farrugia u r-rikorrenti fejn l-imsemmi fond 'Hail Mary', 145, Triq Bugħarbiel Żejtun, fejn permezz ta' din id-diviżjoni, il-fond ġie kollu għand Giuseppa Farrugia. Irriżulta sussegwentment, li wara l-mewt ta' Giuseppa Farrugia, fl-20 ta' Settembru 1987, il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti.

17. Jirriżulta li meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond, għamlu trattativi ma' l-intimati biex togħla l-kera iżda l-ftehim ma seħħx. Ġiet inkarigata wkoll il-perit Karys Schembri li spezzjonat il-fond, stante li kienu saru x-xogħolijiet mingħajr permess tas-sid fejn kellu isir proċess ta' regularisation tal-fond mal-Awtorita` tal-Ippjanar b'referenza għal dawn ix-xogħolijiet.

18. Jirriżulta li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, li fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond 'Hail Mary' 145, Triq Bugħarbiel Żejtun, bil-valur tas-suq liberu fl-ammont ta' € 425,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) huwa ta' € 7,200 fis-sena.

19. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2020.

    - Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta' € 1,100 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta' € 1,540 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta' € 2,200 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta' € 3,454 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' € 4,000 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' € 4,600 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 5,814 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' € 7,200 fis-sena

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li, bl-operazzjoni tal-Artikolu 12, u l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni tal-fond "Hail Mary" 145, Triq Bugħarbiel Żejtun lill-intimati Desira, qed jiġu leżi d-drittijiet tar-rikorrenti, u konsegwentement qed jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 39 tal-

Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

21. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Desira qajmu is-segwenti difiżi:

    1) Preliminarjament l-intimati Desira mhumiex il-leġittimi kontradittturi, għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju,
    2) Vjolazzjoni kontra l-artikolu għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra l-individwu.
    3) L-ebda danni ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġu mitluba mill-intimati konjuġi Desira, iżda kwalsiasi talba għal kumpens għandha tintalab mill-Istat.
    4) It-talba tar-rikorrenti b'referenza għall-iżgumbement m'għandhiex tintlaqa'.
    5) Fil-mertu, l-intimati Desira igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw.
    6) L-intimati m'għandhomx jiġu zgumbrati mill-fond *de quo.*
    7) L-intimati Desira m'għandhomx ibatu spejjeż.

22. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni,** ġie sostnut li l-intimati Desira għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

23. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġursiprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013). F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

    > *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq......il-ħsieb dejjem kien.....biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq".* [1]

24. Il-Qorti tosserva illi huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux, peress illi mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fondamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimati Desira.

25. Madankollu, l-intimati bħala inkwilini fil-fond *de quo*, għandhom kull dritt jiddefendu ruħhom sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom. Għalhekk, ma jfissirx li l-każ odjern għandu jkun indirizzat biss kontra l-Istat jew kontra l-Awtorita`. Għal dak li

[1] Ara wkoll Abela vs il-Prim Ministru et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990

jirrigwarda responsabbiltà` għall-ksur ta' drittijiet umani u għal dak li jirrigwarda kwalunkwe rimedju deċiż minn din il-Qorti, l-intimati Desira ma jistgħux jiġu meqjusa responsabbli. Madankollu l-intimati Desira *qua* inkwilini, għandhom kull interess li jkunu parti f'dan il-każ. Konsegwentement, mhumiex ser jiġu illiberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

26. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Desira.

27. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-azzjoni odjerna għandha tkun diretta lejn l-Istat, mhux kontra l-individwi.

28. Kif diġa' ritenut u spjegat meta ġiet trattata l-ewwel eċċezzjoni, huwa l-Istat li għandu jirrispondi għal kull vjolazzjoni mhux l-individwu. Iżda, l-intimati qegħdin parti f'dan il-każ għaliex għandhom interess *qua* inkwilini u sabiex ikollhom kull dritt jiddefendu ruħhom, kif diġa' ingħad.

29. Għaldaqstant, tiċħad ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Desira.

30. **Dwar it-tielet eċċezzjoni tal-intimati**, ġie sostnut li l-intimati qatt ma jistgħu jintalbu danni iżda kwalsiasi kumpens għandu jintalab mill-Istat.

31. Mhuwiex ikkontestat li jekk l-inkwilini imxew skont il-ligijiet viġenti, ma jistgħux jinstabu li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali da parti tagħhom.

32. Għalhekk, tilqa' it-tielet eċċezzjoni ta' l-intimati Desira.

33. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li t-talba għall-iżgumbrament tal-intimati m'għandhiex tintlaqa'.

34. Il-Qorti tosserva illi l-ilment prinċipali tar-rikorrenti f'dan il-każ jirrigwarda leżjoni ta' dritt fundamentali kkawżata lilhom minn leġislazzjoni. Ladarba l-intimati *qua* inkwilini imxew mal-liġijiet viġenti, ma jistax jinstab li hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali da parti tagħhom.

35. Konsegwentement, din il-Qorti mhijiex ser tordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo*. Madankollu, jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, dan ma jfissirx li l-Qorti mhijiex ser tagħti rimedji oħra lir-rikorrenti.

36. Konsegwentement, tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Desira.

37. Dwar il-**ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimati kienu jgawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu l-kera u l-kera ġiet aċċettata.

38. Għalkemm mhuwiex ikkontestat li l-intimati adirexxew ruħhom mal-liġijiet u ħallsu l-kera, iżda f'azzjoni Kostituzzjonali ta' din ix-xorta, jrid jiġi mistħarreġ jekk hemmx leżjoni ta' drittijiet fundamentali kif qed jiġi vantat mir-rikorrenti, u mhux il-fatt *per se* jekk ġietx imħallsa kera, da parti ta' l-intimati.

39. Għalhekk, tiċħad il-ħames eċċezzjoni ta' l-intimati.

40. Dwar is-**sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimati m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond *de quo*. Din l-eċċezzjoni hija ripetizzjoni tar-raba' eċċezzjoni diġà sollevata u trattata.

41. Għaldaqstant, tilqa' s-sitt eċċezzjoni għar-raġunijiet diġà spjegati fir-raba' eċċezzjoni.

42. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-intimati Desira m'għandhomx ibatu l-ispejjeż.

43. Kif diġa' ġie ribadit aktar 'il fuq, l-ilment tar-rikorrenti fit-talbiet fir-rikors promotur huma dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali. Iżda, dawn it-talbiet għal rimedju u kumpens ma jistgħux ikunu diretti lejn l-intimati Desira *qua* inkwilini. Konsegwentement, l-intimati m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-kawża.

44. Għaldaqstant, tilqa' is-seba' eċċezzjoni tal-intimati Desira.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

45. Ġie eċċepit preliminarjament, li r-relazzjoni ġuridika ta' bejn l-intimati Desira u r-rikorrenti mhijiex regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex kienet regolata bil-Kap 158 biss sas-27 ta' Mejju 1997. Dan qed jingħad għaliex l-Avukat tal-Istat qed isostni li kienu r-rikorrenti li reġgħu ikkonċedew konċessjoni enfitewtika mill-ġdid.

46. Il-Qorti tosserva illi, meta ngħatat din il-konċessjoni enfitewtika fis-sena 1997, dan sar in vista tal-fatt li l-liġijiet viġenti dak iż-żmien kienu qed jagħtu protezzjoni lill-inkwilini li kienu qed jokkupaw il-fond, u r-rikorrenti kienu konsapevoli ta' dan il-fatt, b'hekk iddeċidew li terġa' tingħata konċessjoni enfitewtika għal terminu ta' wieħed u għoxrin sena liema konċessjoni tibda tiddekorri mis-27 ta' Mejju 1997. Konsegwentement, ma jistax jingħad li r-relazzjoni ġuridika bejn il-kontendenti rikorrenti u l-intimati Desira mhijiex regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

47. Fid-dawl tas-suespost, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

48. Preliminarjament, fit-tielet eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent Joseph Farrugia sostna li fl-14 ta' Jannar 1978 kienet saret diviżjoni għand in-Nutar Anthony Gatt bejn Giuseppa Farrugia iz-zija tar-rikorrenti u r-rikorrenti. Permezz ta' l-imsemmija diviżjoni, il-fond *de quo* ġie kollu għand Giuseppa Farrugia. Ġie sostnut ukoll fl-istess affidavit tar-rikorrent, li mal-mewt taz-zija Giuseppa Farrugia, l-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti. Jirriżulta li dan kollu ġie sostnut fl-affidavit tar-rikorrent. Iżda, ma ġiex sostanzjat bi provi dokumentarji. Ma nġibitx prova tad-diviżjoni u lanqas ċertifikat tal-mewt ta' Giuseppa Farrugia ma ġie ppreżentat. Jidher evidentement, li r-rikorrenti straħu fuq il-kuntratti ta' konċessjoni enfitewtika eżebiti mar-rikors promotur.

49. Jirriżulta mill-atti ippreżentati, li l-imsemmi fond kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika fit-3 ta' Mejju 1972 Dok A, fol 4 tal-proċess. F'dik il-konċessjoni enfitewtika, fis-sena 1972, huma indikati, Giuseppa Farrugia flimkien maż-żewġ rikorrenti Joseph Farrugia u Maria Galea. Għalhekk, dan jikkorrobora dak sostnut fl-

affidavit tar-rikorrent li fis-sena 1972, il-fond kien jappartjeni lir-rikorrenti u lil Giuseppa Farrugia. Sussegwentement, meta saret it-tieni konċessjoni enfitewtika Dok B a fol 14 tal-proċess, fis-27 ta' Mejju 1997, jidhru biss fuq l-att Maria Galea u Joseph Farrugia bħala sidien tal-fond.

50. Għalhekk, m'hemmx dubju li fis-sena 1997, meta ngħatat mill-ġdid il-konċessjoni enfitewtika ir-rikorrenti kienu l-uniċi sidien tal-fond in kwistjoni, wara l-mewt ta' Giuseppa Farrugia.

51. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, sostna li l-prova tal-kirja tista' tiġi sorvolata, iżda peress li r-rikorrenti naqsu li jġibu prova tat-titolu, b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu.

52. F'dan l-istadju, il-Qorti ikkunsidrat li għalkemm il-prova ta' l-oriġini tat-titolu mhijiex pjenament ippruvata, jirriżulta ċar li sa mis-sena 1972, meta ngħatat il-konċessjoni fis-sena 1972, ir-rikorrenti kienu preżenti fl-att pubbliku, bħala sidien. Sussegwentement, fil-konċessjoni li ngħatat fis-sena 1997, Dok B a fol 14, ir-rikorrenti jidhru fl-att pubbliku bħala l-uniċi sidien tal-fond. Konsegwentement, ma jistax jingħad li peress li ma nġabitx il-prova oriġinarja tat-titolu kif idderivat il-proprjeta` in kwistjoni, ir-rikorrenti ghalhekk mhumiex il-proprjetarji tal-fond, u dana billi, tramite il-kuntratti eżebiti mar-rikors, ġie ippruvat li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond mertu ta' din il-vertenza.

53. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

54. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 ul-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 6 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-inkwilini Desira komplew jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini u komplew iħallsu l-kera matul is-snin, billi inħolqot kirja *ex lege*.

55. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi imqajma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

56. Fir-risposta l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex hawnhekk ma kienx hawn teħid forzuż ta' proprjeta`, iżda mplimenta biss miżuri li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` b'mod li d-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux u s-sidien ma ġewx żvestiti minn kull dritt ta' proprjeta`. 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 peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda deprivazzjoni totali tal-proprjeta`, konsegwentement, l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

57. Fl-eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea fis-sottomissjonijiet, wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 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 ippreżentat każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-inkwilin ikun jista' jiġi ordnat jitlaq mill-fond f'terminu ta' żmien. Inoltre`, is-sid jista' jipproċedi wkoll quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera għar-reviżjoni tal-kera. B'hekk ġie sostnut li l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed itejjeb is-sitwazzjoni f'dawn il-kirjiet u jagħti l-fakolta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

58. 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` tagħhom skont il-liġi, kwindi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti, għalkemm m'hemmx dubju li joħloq kontroll fl-użu u t-tgawdija tal-proprjeta`, madankollu tali miżura ma twassalx għaċ-ċaħda tal-proprjeta` tagħhom. 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-żminijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

59. Referibbilment għal dawn is-sottomissjonijiet, din il-Qorti tippuntwalizza, li skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jitneħħa d-dritt awtomatiku tal-inkwilin li jkompli jirrisjedi fil-fond, irid ma jissodisfax it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti 'Dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)'. Di piu`, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jgħolli l-kera sa massimu ta' 2 % biss tal-valur lokatizzju.

60. Dwar dan il-punt, huwa relevanti l-kaa **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."*

61. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti, kuntrarjament għal dak sostnut mill-Avukat tal-Istat, sostnew fis-sottomissjonijiet, li għalkemm ma kienx hemm teħid forzuż ta' proprjeta`, huma ġew fi stat li ma kellhomx alternattiva ħlief li joqgħodu mal-liġi. Di fatti, meta skada ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, marru għand in-Nutar Joe Tabone biex il-pożizzjoni tiġi regolarizzata u saret it-tieni konċessjoni enfitewtika versu ċ-ċens ftit aktar mid-doppju taċ-ċens preċedenti. Ir-rikorrenti komplew isostnu li anke wara li għalaq it-tieni perjodu taċ-ċens enfitewtiku, fis-sena 2018, l-inkwilini baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera *ex lege* bl-applikazzjoni tal-disposizzjonijiet tal-Kap 158. Ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-kirja *ex lege* li nħolqot permezz tal-liġijiet viġenti

xorta ma tippermettix lir-rikorrenti igawdu l-proprjeta`, anke in vista tal-fatt, li r-rikorrenti issottomettew u esprimew li l-interess primarju tagħhom mhuwiex il-kumpens finanzjarju iżda r-ripreża lura tal-fond *de quo*.

62. Din il-Qorti kkunsidrat li r-rikorrenti, meta taw it-tieni konċessjoni enfitewtika ġdida lill-intimati Desira kif spjegat, kienu konsapevoli illi l-okkupanti intimati kellhom id-dritt skont il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jkomplu jokkupaw il-fond. Din il-Qorti tqis, li n-nuqqas ta' tgawdija u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa riżultat tad-dritt ta' l-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dan, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi.

63. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk 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 li s-sid kien qed jipperċepixxi matul is-snin, meta komparat mal-valur lokatizzju fis-suq.

64. Fil-fatt, ir-rikorrenti 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 anke għat-tieni darba ossija wara t-tieni konċessjoni enfitewtika, u ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, ta' użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

65. L-**artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju 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' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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*."

66. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, 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 sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

67. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** 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.*"

68. 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).*

69. 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, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 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.

70. Fil-każ suċitat ingħad:

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

71. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **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).*

72. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal 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*."

73. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament ingħata b'konċessjoni enfitewtika permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Marzu 1972 għal terminu ta' għoxrin (20) sena, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fit-3 ta' Marzu 1992. Iżda meta skadiet din il-konċessjoni enfitewtika, peresss li r-rikorrenti kienu konsapevoli tal-fatt li l-okkupanti intimati Desira kellhom id-dritt ikomplu jokkupaw il-fond, u dana a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kienu taw konċessjoni enfitewtika ġdida li saret fis-27 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone għal terminu ta' wieħed u għoxrin (21) sena. Iżda, sussegwentement, anke wara l-iskadenza tat-tieni konċessjoni enfitewtika, iċ-ċens ġie ikkonvertit f'kera u l-intimati Desira baqgħu jokkupaw l-imsemmi fond, stante li baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini a tenur tal-liġijiet viġenti, b'konsegwenza li r-rikorrenti baqgħu ibatu piż indebitu.

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

75. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, inkluż l-Att X tal-2009, ħoloq 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-rikorrent twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu.

76. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, anke in vista tal-Artikolu 12 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-rikorrent, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

77. 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.

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

Allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali abbażi ta' l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

79. Fil-każ in eżami, ir-rikorrenti qed jivvantaw ksur ta' jeddijiet fundamentali wkoll abbażi ta' l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea abbażi ta' nuqqas ta' smigħ xieraq.

80. Għalhekk, il-Qorti ser titratta issa l-allegat ksur tal-jedd għas-smigħ xieraq lamentat mir-rikorrenti taħt l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

81. Skont il-ġurisprudenza, il-jedd għal smigħ xieraq joqgħod fuq żewġ pilastri: 1) żmien raġonevoli sabiex jibda u jintemm proċediment minn Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali 2) aċċess għall-Qorti. L-ilment odjern huwa ippernjat fuq it-tieni punt hawnhekk imsemmi.

82. **L-Artikolu 6 (1) tal-Konvenzjoni Ewropea** jistipula:

> *"Fid-deċiżjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għas-smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali imwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u pubbliku jista' jiġi eskluż mill-proċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurta' nazzjonali f'soċjeta' demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew il-protezzjoni tal-ħajja private tal-partijiet hekk teħtieġ, jew sa fejn ikun rigorażament meħtieġ fil-fehma tal-Qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċita` tista tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."*

83. F'dan il-kuntest, huwa relevanti l-każ **Zubac vs Croatia** deċiż mill-Qorti Ewropea fil-5 ta' April 2018, fejn ingħad hekk:

> *"The right of access to a court was established as an aspect of the right to a tribunal under Article 6 1 of the Convention in Golder vs the United Kingdom (21 February 1975, 28-36, Series A, no.18). In that case, the Court found the right of access to a court to be an inherent aspect of the safeguards enshrined in Article 6, referring to the principles of the rule of*

law and the avoidance of arbitrary power which underlay much of the Convention. Thus Article 6 I secures to everyone the right to have a claim relating to his civil rights and obligations brought before a court (See Roche vs the United Kingdom (GC), no 32555/96, 116, ECHR 2005-X, see also Z and Others vs the United Kingdom (GC), no. 29392/95, 91, ECHR 2001-V; Cudak vs Lithuania (GC), no 15869/02, 54, ECHR 2010; and Lupeni Greek Catholic Parish and Others vs Romania (GC) no. 76943/11 84, ECHR 2016.

The right of access to a court must be practical and effective; not theoretical and illusory (See Bellet vs France, 4 December 1995, 36, Series A no.333-B). This observation is particularly true in respect of the guarantees provided for by Article 6, in view of the prominent place heldin a democratic society by the right to a fair trial (See Prince Hans- Adam II of Liechtenstein vs Germany (GC), no 42527/98, 45, ECHR 2001-VIII, and Lupeni Greek Catholic Parish and Others cited above). "

84. Fil-każ **Bellet vs France** deċiża mill-Qorti Ewropea fl-4 ta' Diċembru 1995 ġie ritenut:

"The fact of having access to domestic remedies, only to be told that one's actions are barred by operation of law does not always satisfy the requirements of Article 6 para, 1 (art.6-1). The degree of access afforded by the national legislation must also be sufficient to secure the individual's 'right to a court', having regard to the principle of the rule of law in a democratic society. For the right of access to be effective, an individual must have a clear practical l opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."

85. Għalhekk, dwar dan l-ilment, kif diġa' ritenut aktar 'il fuq, ir-rikorrenti qed isostnu li tħallew mingħajr rimedju prattiku u effettiv, iżda m'humiex jelaboraw kif fil-fatt setgħu ġew milquta minn dan il-ksur ta' jedd fundamentali. Tant huwa hekk, li fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti minflok sostnew kif setgħu intlaqtu mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, jirreferu speċifikatament għall-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat b'referenza għall-Artikolu 6. Di piu`, it-talbiet tar-rikorrenti, referibbilment għall-allegat ksur ta' dawn l-artikoli tal-liġi rigward nuqqas ta' smigħ xieraq ma ġewx sostanjati bil-provi.

86. Kif eċċepit mill-Avukat tal-Istat, il-jedd ta' smigħ xieraq fil-ġeneralita` tal-kawża jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta ikun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (*audi alteram partem*) u / jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Għalhekk, ġie eċċepit, li f'dan il-każ huwa evidenti li ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija, b'hekk żgur m'hawnx vjolazzjoni ta' smigħ xieraq. Di piu`, ġie eċċepit ukoll, li l-organi ġudizzjarji fi Strasburgu stabbilew li bħala parti mill-Artikolu 6 wieħed għandu wkoll jingħatalu d-dritt ta' aċċess għal Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, dan ma jfissirx li wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni

87. Infatti, ġie eċċepit, mit-tlettax sal-ħmistax-il eċċezzjoni, li dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew tal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut fuq il- 'procedural fairness', u l-aċċess għal Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti f'kawża.

88. Ir-rikorrenti kellhom il-fakolta` li jirrikorru għall-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-kera, dwar il-kondizzjonijiet lokatizzji u anke setgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond, kif fil-fatt għamlu. Ir-rikorrenti, Joseph Farrugia fix-xhieda tiegħu tal-21 ta' Ġunju 2022, ikkonferma li hemm każ ippreżentat mir-rikorrenti għall-awment tal-kera u għar-ripreża lura tal-fond. Huwa fatt inkontestat, li r-rikorrenti għandhom id-dritt jirrikorru għal-Qorti Sede Kostituzzjonali, sabiex jingħataw ir-rimedju effettiv. Fil-fatt, matul din il-proċedura, huma qed jipproċedu sabiex jottjenu r-rimedju kemm il darba jinstab li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk, din hija azzjoni neċessarja u effikaċji sabiex ir-rikorrenti jottjenu rimedju effettiv.

89. Fid-dawl tas-suespost, ma jistax jinstab li hemm ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea kif allegat.

90. Għalhekk, tilqa' it-tlettax-sal ħmistax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, fejn jirrigwardaw l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. L-Avukat tal-Istat issolleva eċċezzjonijiet fir-rigward tal-lanjanza tar-rikorrenti rigwardanti nuqqas ta' smigħ xieraq, b'mod li ta spjegazzjoni dwar il-kunċett ta' smigħ xieraq, u li l-fatt li dak pretiż mir-rikorrenti f'dan il-każ ma jagħtix lok għal nuqqas ta' smigħ xieraq.

91. Għaldaqstant, din il-Qorti issib li m'hemmx ksur ta' drittijiet ta' smigħ xieraq abbażi tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, it-talbiet tar-rikorrenti fejn jirrigwardaw speċifikatament, dawn l-artikolu mhumiex ser jintlaqgħu.

Kumpens

92. 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 inkisru d-drittijiet tagħhom.

93. 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.

94. 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.

95. Ġialadarba 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.

96. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-intimati Desira, li t-talbiet għall-kumpens huma diretti lill-Avukat tal-Istat u mhux lill-intimati Desira *qua* inkwilin, kif *del resto*, diġa' ribadit aktar 'il fuq.

Danni pekunarji

97. 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 mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat u 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 il-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur ta l-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-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 mil-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 njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu il-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.*"

98. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens din il-Qorti ser issegwi il-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 isir tnaqqis ta' circa 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."*

99. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' circa 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 għandu imbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

100. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li ċ-ċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern, kien ċens temporanju li skada fit-3 ta' Marzu 1992, wara l-ewwel konċessjoni enfitewtika. Wara t-tieni konċessjoni enfitewtika li ngħatat fis-27 ta' Marzu 1997, it-terminu tal-konċessjoni skada fis-27 ta' Mejju 2018. Iżda, sussegwentement, ir-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 tipproteġġ lill-inkwilini.

101. Jirriżulta illi dwar l-ammont tal-kera mħallsa matul is-snin mill-intimati Desira, għall-ewwel perjodu ta' konċessjoni enfitewtika, mis-sena 1972 sas-sena 1992, tħallas l-ammont ta' Lm20 fis-sena ekwivalenti għal €46.58, filwaqt illi t-tieni konċessjoni enfitewtika ingħatat versu ċ-ċens annwu ta' ħamsin (50) Liri Maltin. Meta xehed ir-rikorrent Joseph Farrugia fil-21 ta' Ġunju 2022, huwa sostna li jirċievi ħamsin Euro kull sitt xhur għalkemm ammetta li ilu ma jaċċetta kera fl-aħħar tlett snin u li l-kera qed tiġi depożitata permezz ta' ċedola ta' depożitu. Fid-dawl ta' dawn id-diverġenzi fil-provi bejn ħamsin liri Maltin u ħamsin ewro, din il-Qorti ser toqgħod fuq il-prova fil-kuntratt eżebit Dok B a fol 14 tal-proċess. Għalhekk, jiġi kkunsidrat, li mis-sena 1997 sas-sena 2018, tħallas l-ammont ta' LM 50 ekwivalenti għal €116.46 fis-sena.

102. Jirriżulta madankollu, li r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq il-fond *de quo*, mal-mewt taz-zija tagħhom Giuseppa Farrugia li mietet fl-20 ta' Settembru 1987, b'hekk il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti.

103. Għalhekk, il-Qorti tqis, li kwalsiasi kumpens, li għandu jingħata lir-rikorrent għandu jmur lura sas-sena1987, u ċioe` mid-data li biha r-rikorrenti akkwista l-fond *de quo* permezz ta' wirt. Għalhekk, il-kumpens ser jibda jiddekorri **mis-sena 1987**.

104. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1981 sas-sena 2021 kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-1987 kien ta' € 1,100 fis-sena

- Il-valur lokatizzju fl-1992 kien ta’ € 1,540 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1997 kien ta’ € 2,200 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta’ € 3,454 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta’ € 4,000 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta’ € 4,600 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta’ € 5,814 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta’ € 7,200 fis-sena

105. Jirriżulta, kif ġia osservat u deċiż aktar ‘il fuq, li l-kumpens għandu jibda jgħodd mill-aħħar tas-sena 1987 sal-preżentata ta’ dan il-każ, meta ġiet imnieda l-proċedura odjerna, ossija f’Novembru 2020.

106. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn Settembru 1987 sa l-aħħar tas-sena 2020:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €109,162.
b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30% - li jammonta għal (€ 32,748.60), li jħalli bilanċ ta’ €76,414.
c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal €15,282), li jħalli bilanċ ta’ € 61,132.
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 sal-2018 Dana jammonta għal €46.58 (LM20) fis-sena ghal 5 snin, bejn 1987 sa 1992, jiġifieri €233 b’kollox, kif ukoll €116.46 (LM50) għal 26 sena, bejn is-sena 1993 sa 2018, jiġifieri €3,028 b’kollox, li flimkien jagħmlu total ta’ €3,261. Għalhekk mill-ammont ta’ €61,132, wara li jitnaqqas il-kera riċevuta €3,261, jibqa’ bilanċ ta’ €57,821.

107. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta’ sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro (€ 57,821).

108. 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 il-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

109. 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 kkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

110. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tal-kawża f’Novembru 2020, għaddew tlieta u tletin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta’ € 16,500.

111. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu ikun ekwivalenti għal sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro (€ 57,821) bħala danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u sebgħin elf, mitejn u wieħed u tmenin Euro (€74,281).

Rimedju ulterjuri

112. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-inkwilini Salvatore u Grace Desira imutu, sakemm "wild naturali jew legali" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

113. 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.

114. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Desira ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġidizzju 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-intimat Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-ewwel, it-tieni u l-ħames eċċezzjonijiet ta' l-intimati Desira.

Tilqa' t-tielet, ir-raba' u s-sitt eċċezzjonijiet ta' l-intimati Desira.

Tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' t-tlettax sal-ħmistax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għall-motivi spjegati.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** u **Tiddikjara** illi minħabba d-disposizzjonijiet protettivi tal-liġi kontenuti fil-Kap 158 , dawk kompriżi iżda mhux limitati għall-Artikolu 12 u 12B, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni u fl-Ewwel Artikolu l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda mhux abbażi tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u mhux abbażi tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' it**-Tieni Talba** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas id-danni non-pekunarji kif hawn fuq indikat riżultanti l-leżjoni ta' dritt fundamentali imsemmija.

Tilqa' t-**Tielet Talba** u **Tiddikjara** u **Tiddeċiedi** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro (€ 57,821) bħala danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u sebgħin elf, mitejn u wieħed u tmenin Euro (€74,281)**.

Dwar ir-Raba' Talba, il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Desira ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur