QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 3

Rikors Numru 398/2021 NC

Anthony u Jane konjuġi Scicluna

vs.

Avukat tal-Istat;
Andrew u Marcellina sive Marcelle konjuġi Farrugia

Illum il-15 ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti Anthony u Jane konjuġi Scicluna (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fit-3 ta' Ġunju 2021 li jgħid hekk:

"1. Illi permezz ta' att ta' "Datio in Solutum" fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 26 ta' Ġunju 1989 ir-rikorrenti kienu akkwistaw mingħand missier ir-rikorrenti Jane Scicluna, Francesco Saverio Frendo, l-imsemmija blokka ta' erbgħa

appartamenti, bla numru imma bl-isem ta' "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa kif deskritt fl-att anness u mmarkat Dok. JS1.

2. Illi l-appartament numru 3 fil-blokka "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa li ġie akkwistat mir-rikorrenti kif spjegat, kien mogħti preċedentament mill-imsemmi Francesco Saverio Frendo lil Vincent Scerri b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena ai termini tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tas-7 ta' Jannar 1974. (Dok. JS2)

3. Illi fis-sena 1974 din il-konċessjoni subenfitewtika ingħata għal tmenin lira Maltin ossia €186.40 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

4. Illi matul il-perjodu tas-subċens enfitewtiku Vincent Scerri għadda l-istess lill-intimati Farrugia li għadhom igawdu l-imsemmija proprjeta' sallum.

5. Illi permezz ta' l-imsemmi att (Dok. JS2) Vincent Scerri u sussegwentament l-intimati l-konjuġi Farrugia kienu marbuta illi fit-terminazzjoni ta' subenfitewsi temporanja kienu obbligati li jirritornaw lura l-appartament imsemmi ħieles minn kull dritt ta' lokazzjoni u drittijiet oħrajn u li kellu jkun responsabbli għal kull dannu eventwali jekk ma josservax dan il-patt.

6. Illi din il-konċessjoni subenfitewtika skadiet fis-7 ta' Jannar 1995 u minkejja d-dispożizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika l-intimati Farrugia baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi appartament.

7. Illi l-intimati Farrugia illum il-ġurnata jħallsu l-ammont ta' €560 (ħames mija u sittin euro) fis-sena u ċioé €46.00 fix-xahar bħala kirja għal dan l-appartament u dan stante illi peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt it-titolu ta' kera bl-awment fil-kirja kull tlett snin ai termini ta' l-Att X tal-2009.

8. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mill-Land Valuation Office hawn anness u mmarkat bħala Dok. JS3.

9. Illi effettivament qabel ma daħal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 ġaladarba l-fond ma kienx dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument JS3 surriferit huwa kien suġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-fond de quo ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati Farrugia biex b'hekk id-dispożizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

10. Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti kera l-appartament lill-intimati Farrugia flok ma tah b'ċens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante illi l-kumpens li huwa seta' jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 t'Awwissu 1914 oltre l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni.

11. Illi l-antekawża ta' l-atturi ried jipproteġi l-proprjeta' tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkuppazzjoni.

12. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera minima li ma tirriflettiex is-suq u l-anqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini u dan stante li l-intimati Farrugia kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, bl-unika awment permesibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

13. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tilfu l-pussess mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien minkejja li l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imniżżla.

14. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja miftehma ma' l-antekawża tar-rikorrenti.

15. Illi fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fis-7 ta' Jannar 1995 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X ta' l-2009 kif jiġi ppruvat waqt trattazzjoni tal-kawża.

16. Illi minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond, id-dispożizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 qegħdin jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

17. Illi huwa għalhekk illi r-rikorrenti ġew pprivati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-prinċipji tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu sufficjentament aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide Broniowski vs. Poland no. 31443/96, 147, ECHR2004-V u Saliba vs. Malta, no. 4251/02,31, 8 November 2005, u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

18. Illi fiċ-ċirkostanzi meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979 il-Gvern ta' Malta kien ser ikompli anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' żdiedu sew, jużurpawlu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kundizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera baxxa mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkrejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'.

19. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – vide Sporrog and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no.315 –B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151);

20. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ġaladarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għadhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.

21. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979. – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju 2008; u Zammit and Attard Cassar vs. Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

22. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja, s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu l-piż eċċessiv. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien.

23. Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens mill-Avukat ta' l-Istat a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs. Malta no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) stante illi huma ġew ipprivati mingħajr ma' ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioé tal-fond numru 3 fil-blokka "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa, minħabba d-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

24. Illi r-rikorrenti jippretendu li għandhom jirċievu sia danni pekunarji kif ukoll non pekunarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tiegħu kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs. Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

25. Illi f'każi simili bħal każ odjern fejn teżisti vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija iktar 'il fuq, l-Istat Malti ġie ikkundannat iħallas kemm danni pekunarji kif ukoll danni non pekunarji oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjez legali għar-rikorrenti.

26. Illi r-rikorrenti qegħdin iressqu din il-kawża sabiex jirċievu danni kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sad-data tas-sentenza, b'riżerva għal kull azzjoni oħra.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna li l-istess Qorti jidhrilha xierqa u għar-raġunijiet premessi sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-

1979, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Farrugia u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

2. Konegwentament tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittjiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia Appartament numru 3 "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji li jidhirilha xierqa.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

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

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-Ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 20 *et seq.*) ippreżentata fil-25 ta' Ġunju 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova tajba biżżejjed li turi li l-propjeta', ossia l-appartament numru 3, b'numru 215, Doris Flats, fi Triq Isouard il-Marsa għadu jappartjeni lilhom;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti juru kif seħħet il-konċessjoni sub-enfitewtika lill-intimati Andrew u Marcelle Farrugia, u li l-istess

intimati Farrugia qegħdin jgħixu fil-fond in mertu a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi fejn ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella fejn ma kinux legalment intitolati li jirċievu l-frottijiet tal-fond in mertu. F'dan il-każ, il-fond mertu tal-proċeduri odjerni ġie f'idejn ir-rikorrent Anthony Scicluna permezz ta' kuntratt ta' "Datio in Solidum" datat 26 ta' Ġunju 1989, u l-istess kuntratt, ippreżentat mir-rikorrenti nfushom, jixhed illi l-blokka bl-isem Doris Flats fi Triq Isuard il-Marsa kienet soġġetta għal usufrutt tul il-ħajja tal-komparent Francesco Saverio Frendo u ta' martu;

4. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;

5. Illi bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilita' ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond suġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali u assoluta tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement m'għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

6. Illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, lanqas ma jiskru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

7. Illi sewwa sew f'dan il-każ, l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas m'għandhom jintlaqgħu;

9. Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant hu hekk li bis-saħħa tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali***

et. *(deċiża 06/10/20) "id-dispożizzjonijiet tal-Art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.*

10. Illi in oltre, skont l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat, u għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant, jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa nuqqas tagħhom li m'għandux jagħmel tajjeb għalih l-Istat. Isegwi wkoll illi t-talbiet attriċi msejsin fuq l-impossibilita' tar-rikorrenti illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mhumiex mistħoqqa;

11. Illi fir-rigward tar-raba' u tal-ħames talba attriċi jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mil-liġi Maltija;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-Risposta tal-intimati Andrew u Marcellina sive Marcelle konjuġi Farrugia (*a fol.* 24 *et seq.*) ippreżentata fl-1 ta' Lulju 2021 2021 li tgħid hekk:

"1. Qabel kollox ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li huma ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom, u għalhekk, dawn jeħtieġu li qabel kollox jippruvaw t-titolu tagħhom skont il-liġi.

2. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma humiex u qatt ma jistgħu ikunu responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din l-Onorabbli Qorti tista' ssib fil-leġiżlamenti li saru tul iż-żmien bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-esponenti.

3. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilta' tar-rikorrenti għal-lanjanzi imressqa minnhom, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-esponenti, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħhom.

4. Fir-raba' lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, tenut kont li r-rikorrenti qiegħdin jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li r-rikorrenti imkien u qatt ma sofrew teħid forzuż tal-proprjeta'. Se mai din il-proprjeta' ġiet biss ikkontrollata u mhux meħuda bil-forza. Illi allura r-rikorrenti qatt ma jistgħu jinvokaw dan l-artikolu biex fuqu isejsu t-talbiet tagħhom. Altrimenti ir-rikorrenti (u/jew l-awturi tagħhom), anke bil-ħidma tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġewx imneżża minn kull dritt li dawn għandhom fuq il-proprjeta' de quo. Tabilħaqq u f'każ li l-istess rikorrenti jipprovaw li huma s-sidien, skont il-liġi, it-titolu tagħhom jibqa' bla mittiefes anke bil-ħidma tal-liġijiet antiki tal-kera. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhux milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandu jiġi imwarrab.

5. Fil-ħames lok, u f'dak li jirrigwarda it-tieni talba, senjatament fejn intalab li jingħata rimedju xieraq, għandu jingħad li l-Onorabbli Qorti, dejjem trid tara li isir bilanċ – bejn il-weġgħa

tas-sidien u bejn iċ-ċirkustanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini bħall-esponenti de quo. Tali inkwilini m'għandhom qatt jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Huwa minnu li din l-Onorabbli Qorti hija mogħnija b'setgħat infiniti li forum oħrajn m'għandhomx, iżda ma jfissirx li s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali inflitta mill-Istat, għandha twassal għar-rimedju li l-effetti tiegħu jispiċċa ibatihom l-inkwilin. Fi kwalunkwe każ u dejjem jekk din l-Onorabbli Qorti issib li kien hemm l-ksur ilmentat mir-rikorrenti, il-ħtija ta' dak il-ksur għandha dejjem tinġarr mill-Istat għaliex huwa l-Istat biss li huwa mogħni b'setgħat li jilleġisla.

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2021 (*a fol.* 50 *et seq.*), il-Qorti nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-7 ta' Jannar 1995 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi tindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 56 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentat fl-4 ta' Jannar 2022 u li ġie maħluf fil-11 ta' Jannar 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 118 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrenti Anthony u Jane konjuġi Scicluna fid-29 ta' Awwissu 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 122 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-30 ta' Settembru 2022.

Rat illi l-intimati konjuġi Farrugia ma ressqu l-ebda Nota ta' Sottomissjonijiet minkejja li ngħataw żmien sabiex jagħmlu hekk.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi fit-12 ta' Ottubru 2021 ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrenti **Jane Scicluna** (*a fol.* 33 *et seq.*) fejn tispjega li hija waħda mill-ulied tal-mejtin Francesco Saverio u Maria Dolores konjuġi Frendo. Tgħid li permezz ta' att tas-26 ta' Ġunju 1989 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius il-ġenituri tagħha għaddew lilha u lir-raġel tagħha blokka ta' erba' appartamenti bl-isem "Doris Flats" li jinsabu fi Triq Isouard, il-Marsa. Tgħid li l-ġenituri tagħha kienu żammew l-użufrutt ta' dawn l-appartamenti. Tkompli tgħid li fis-sena 1974 l-appartament bin-numru 3 fil-blokka in kwistjoni kien ingħata b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja minn missierha lil Vincent Scerri li għadda l-istess appartament lill-intimati Farrugia. Tispjega li minkejja li fit-terminazzjoni tas-sub-ċens temporanju l-intimati Farrugia kienu obbligati jgħaddu lura ċ-ċwievet, meta s-sub-ċens għalaq fis-7 ta' Jannar 1995, huma baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bil-kera ta' ħames mija u sittin Euro (€560.00) kull sena. Tgħid li ommha mietet fil-25 ta' Lulju 1996 (Dok. "JS 01" – *fol.* 35) u li permezz ta' żewġ testmenti datati 12 ta' Frar 1994 u 6 ta' Lulju 1996 (Dok. "JS 02" – *a fol.* 36 *et seq.* u Dok. "JS 03" – *a fol.* 40 *et seq.*) fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius ħalliet lill-żewġha kwart indiviż tal-assi tagħha u l-użufrutt ta' tliet kwarti indiviżi tal-bqija filwaqt li s-seba' uliedha ġew nominati bħala eredi universali. Tgħid li missierha miet fit-13 ta' Novembru 2005 (Dok. "JS 04" – *a fol.* 43) u li permezz ta' testment datat 30 ta' Lulju 2004 (Dok. "JS 05" – *a fol.* 44 *et seq.*) fl-atti tan-Nutar Dr. Antione Agius ħalla lis-seba' uliedu bħala eredi universali tiegħu. Tilmenta li meta spiċċa ċ-ċens huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-*fond de quo* mingħajr kumpens xieraq.

In <u>kontro-eżami</u>, li sar fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2022 (*a fol.* 74 *et seq.*), tikkonferma li missierha kien ta b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika l-appartament lil Vincent Scerri u kien dan li għaddieh lill-intimati Farrugia. Tgħid li dan it-trasferiment sar bejn wieħed u ieħor fis-sena 1984. Tikkonferma li l-kera kien jirċeviha missierha u li meta għalaq iċ-ċens missierha kien biddel il-kera iżda ma jidhrilhiex li dan sar b'xi ftehim ieħor. Mistoqsija dwar iż-żieda sostanzjali fil-kera tgħid li jista' jkun li missierha għamel ftehim

verbali. Tikkonferma li l-appartamenti ħaduhom minħabba flus li kienu silfu lil missierha. Taqbel li meta għamlu l-kuntratt kienu jafu b'din il-kera u tgħid li xi drabi kienet tagħmel l-irċevuta hi. Mistoqsija tgħid jekk nefqux flus fuq xogħlijiet fuq l-appartament, tgħid li huma ħadu ħsieb il-bejt, ix-xaftijiet u l-btieħi u li ġewwa l-appartament kellhom jieħdu ħsiebu l-inkwilini.

Illi, fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2021, ġie ppreżentat affidavit tal-intimat **Andrew Farrugia** (*a fol.* 55) fejn jgħid li hu u martu Marcelle Farrugia ilhom joqgħodu fil-fond 215, "Doris Flats", numru 3, Triq Isouard, il-Marsa mis-snin tmenin. Jgħid li l-fond kien ingħata b'ċens temporanju minn għand missier Jane Scicluna. Jgħid li l-post ingħata lilhom bħala *shell* u li maż-żmien huwa u martu għamluh abitabbli. Jixhed li ma għandux post alternattiv fejn joqgħod u li huwa u martu jridu jgħixu fuq il-paga tiegħu li hija ta' ċirka tliet mitt Euro (€300.00) fil-ġimgħa. Jgħid li huwa dejjem ħallas il-kera fil-ħin u li ħa ħsieb il-post daqs li kieku kien tiegħu. Jispjega li huwa ma jaħti xejn mal-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

In <u>kontro-eżami</u>, li sar fis-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 (*a fol.* 82 *et seq.*), jikkonferma li l-post kien diġa' b'ċens meta ħadu. Jgħid li meta nqaleb minn ċens għal kera, kien għamillu kera doppja u li hu kien kuntent iħallasha. Jispjega li minn Jannar 2021 ir-rikorrenti talbitu jibda jħallas il-kera kull xahar u talbitu wkoll sabiex tagħmillu kuntratt ta' tliet snin iżda huwa ma aċċettax u li nfetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jikkonferma li riċentement ġie nstallat lift u jgħid li huwa ma ħallasx għax-xiri tiegħu. Jikkonferma li s-sid kien kunjomu Frendo u jikkonferma wkoll li qabel ma ħa l-post kien jgħix fih Vincent Scerri. Jagħti spjegazzjoni tax-xogħlijiet li wettaq huwa tul is-snin u dak li għamlu s-sidien.

Illi, fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2022, xehdet in eskussjoni l-**Perit Tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi** (*a fol.* 95 *et seq.*) fejn tispjega li l-evalwazzjoni tagħha hija mhux biss *mathematical equation* imma hija *"a basis"* (*a fol.* 96). Eżebiet bħala Dok. "EBC 1" u "EBC 2" (*a fol.* 105 *et seq.*) dokumenti li juru t-tibdiliet tal-Marsa tul is-snin. Tikkonferma li kieku l-lift ma kienx hemm, dan kien ser inaqqas il-valur ta' bejn ħamsa u għaxart elef Euro. Tgħid li ma ġietx

infurmata meta ġie installat il-lift iżda hija għamlet riferenza għall-permessi li nħarġu sabiex tiġi żviluppata l-arja. Mitluba teżebixxi l-kuntratti li bbażat il-valutazzjoni tagħha fuqhom, twieġeb li dan mhux sempliċi u li ilha tlieta u għoxrin (23) sena taħdem fir-raħal in kwistjoni u li għalhekk tafu sew. Tispjega kif ħadmet il-valutazzjoni tagħha b'relazzjoni mad-dokumenti li ppreżentat u tgħid li tkun ftit konservattiva fuq il-valuri iżda l-bażi tagħha huma dawk id-dokumenti. Tgħid li fil-valutazzjoni tagħha hija assumiet il-blokka bin-nies ġo fiha. Mistoqsija tgħid kif waslet għall-valur lokatizzju, tgħid li din mhux *mathematical equation* u tgħid li tista' tippreżenta l-*workings* imma mal-*workings* irid ikun hemm spjegazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- in forza ta' skrittura privata Francesco Saverio Frendo (missier ir-rikorrenti Jane Scicluna) issellef minn għand ir-rikorrenti Anthony Scicluna (ir-raġel ta' Jane Scicluna) is-somma ta' erbat elef lira Maltin (Lm 4000) liema self kellu jitħallas lura sat-2 ta' Jannar 1989;

- Francesco Saverio Frendo ma kellux biex iħallas id-dejn imsemmi hawn fuq u għalhekk permezz ta' kuntratt (Dok. "JS 1" – *a fol.* 7 *et seq.*) tas-26 ta' Ġunju 1989 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius, Frendo ikkonċeda b'titolu ta' *datio in solutum* il-blokk ta' erba' appartamenti bl-isem "Doris Flats" fi Triq Isouard, il-Marsa u permezz ta' l-istess kuntratt Frendo żamm għalih tul ħajtu u ħajjiet il-mara tiegħu l-użufrutt tal-fond imsemmi;

- permezz ta' kuntratt (Dok. "JS 2" – *a fol.* 10 *et seq.*) tas-7 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia, Francesco Saverio Frendo ikkonċeda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja l-appartament numru 3 fil-blokk bl-isem "Doris Flats" lil

Vincent Scerri biċ-ċens pagabbli jkun dak ta' tmenin lira Maltin (Lm80.00) fis-sena;

- sussegwentement Vincent Scerri għadda ċ-ċens li kien fadal lill-intimati konjuġi Farrugia;

- il-ġenituri tar-rikorrenti Jane Scicluna, ċioé Maria Dolores Frendo neé Mifsud u Francesco Saverio Frendo mietu fil-25 ta' Lulju 1996 (Dok. "JS 01" – *a fol.* 35) u fit-13 ta' Novembru 2005 (Dok. "JS 04" - *a fol.* 43) rispettivament;

- fl-affidavit tagħha r-rikorrenti Jane Scicluna tgħid li l-intimati konjuġi Farrugia jħallsu l-ammont ta' ħames mija u sittin Euro (€560.00) fis-sena bħala kera.

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti jilmentaw li minħabba l-Att XXIII tal-1979 huma ġew forżati f'relazzjoni ta' sid u inkwilin u li ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni. Ir-rikorrenti jisħqu li l-valur lokatizzju meta spiċċat il-konċessjoni enfitewtika kien ferm ogħla minn dak kontemplat fl-Att XXIII tal-1979. Huma jitolbu, fost l-oħrajn, li l-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 u b'mod partikolari Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979 bil-liġijiet viġenti jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Farrugia u jirrenduha impossibbli lilhom li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom u jisħqu li qed jinkisrilhom il-jedd fundamentali hekk kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Jitolbu li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi dikjarat li huwa responsabbli għal kumpens u danni u li l-imsemmi intimat jiġi kkundannat iħallas tali kumpens u danni likwidati. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet mressqa mir-rikorrenti.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

L-Ewwel (1) Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati konjuġi Farrugia:
Illi kemm l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimati konjuġi Farrugia jressqu l-eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti.
Illi, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 122 *et seq.*), l-intimat Avukat tal-Istat jistqarr li ma kienx qed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li permezz tal-kuntratt (Dok. "JS 1" – *a fol.* 7 *et seq.*) fl-atti tan-Nutar Dr. Antione Agius, ir-rikorrenti seħħilhom jippruvaw it-titolu tagħhom u għalhekk filwaqt li l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li ma kienx qed jinsisti fuqha, il-Qorti ser tiċħad l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Farrugia.

It-Tieni (2) Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat
Illi f'din l-eċċezzjoni l-intimat l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti jeħtieġ juru kif seħħet il-konċessjoni sub-enfitewtika lill-intimati konjuġi Farrugia u li l-istess intimati Farrugia qegħdin jgħixu fil-fond in mertu a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li permezz tal-kuntratt (Dok. "JS 2" – *a fol.* 10 *et seq.*) datat 7 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia r-rikorrenti ppruvaw dak li ġie eċċepiet mill-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni (2) eċċezzjoni tiegħu. Minbarra dan, permezz tal-affidavit tal-intimat Farrugia (*a fol.* 55) ġie ppruvat li l-konjuġi Farrugia joqgħodu fl-appartament numru 3, fil-blokka "Doris Flats", u li jinsab fi Triq Isouard, Marsa. B'hekk il-Qorti ser tiċħad it-tieni (2) eċċezzjoni imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

L-Ewwel (1) u t-Tieni (2)Talba:
Illi permezz ta' dawn it-talbiet ir-rikorrenti jitolbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li permezz ta' Artikolu 12 u partikolarment Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att XXIII u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti jirrenduha impossibbli jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom u b'konsegwenza ta' dan qed jinkisru Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huma jitolbu rimedji li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

Illi għal dawn it-talbiet l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb billi jeċċepixxi, fost l-oħrajn, is-segwenti:

- ma hemmx ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li ma hemmx teħid forzuż;

- Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat permezz ta' Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti ma jiksirx l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Istat għandu d-dritt jilleġisla kif jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali;

- ma jistax jinstab ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 minħabba li jippermetti żieda fil-kera ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%);

- ma jistax jintalab kumpens *ai termini* ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi, minn naħa tagħhom, l-intimati konjuġi Farrugia jressqu eċċezzjonijiet simili bid-differenza li huma jeċċepixxu wkoll li ma jistgħux jinstabu ħatja ta' xi ksur leġislattiv minħabba li huwa biss l-iStat li huwa mogħni bis-setgħa li jilleġisla.

Illi l-Qorti ser tgħaddi biex tistħarreġ dawn l-eċċezzjonijiet waħda waħda.

<u>Ma hemmx ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li ma hemmx teħid forzuż</u>

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimati jisħqu li ġialadarba r-rikorrenti baqgħu s-sidien tal-post ma kienx hemm teħid forzuż u għalhekk ma kienx hemm ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi l-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-20 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Wismayer Holdings Limited**

ġja A.C.I.T. Company Limited vs. L-Avukat tal-Istat et (Numru 32/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta saħqet hekk:

"64. 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 rriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

65. Fil-fatt, is-soċjeta' rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha billi ġiet spussessata mid-dritt ta' użu ta' proprjeta', wara li skada t-terminu lokatizzju, b'hekk ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li qed issofri piż indebitu u esaġerat minħabba l-kirja kreata *ex lege*. Infatti, ir-rikorrenti qed tirċievi kera ta' €341.20 fis-sena fl-2019, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2020 fl-ammont ta' €8,400 fis-sena. Konsegwentement, is-soċjeta' rikorrenti qed titlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta'.

66. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

"Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' 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 lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' 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 fi proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

67. 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 proprjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesgħa li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' 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' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 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 proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.""

Illi fuq binarju simili fis-sentenza mogħtija fil-31 ta' Jannar 2019 fil-kawża fl-ismijiet **Wilfrid Debattista et vs. L-Avukat Ġenerali et** (Numru 1/2015), il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

"28. L-intimat Avukat Ġenerali kien diġa' ressaq quddiem l-ewwel Qorti eċċezzjoni dwar l-inapplikabilita' ta' dan l-Artikolu stante li kien applikabbli biss għat-teħid forzuż ta' proprjeta' u mhux għall-każ odjern. L-ewwel Qorti wara li kkunsidrat il-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati, aċċettat din l-eċċezzjoni stante li r-rikorrenti appellati huma sidien tal-proprjeta' in kwistjoni filwaqt li d-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 158 jwasslu biss għal kontroll ta' użu ta' proprjeta'.

> 29. Għalkemm ma sarx appell fuq hekk, il-Qorti tosserva li ma taqbilx li l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għal każ odjern għax dak l-artiklu jipproteġi kull "interess" fil-proprjeta' u għalhekk ma jinkisirx biss bit-teħid tagħha iżda anke meta jitnaqqar interess fiha." [emfażi miżjuda]

Illi b'mod ftit li xejn differenti fis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Farrugia et vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 120/2019), din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Il-Qorti tosserva li permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jilmentaw mhux biss illi l-liġi allegatament tagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni, iżda wkoll illi l-kera pagabbli skont il-liġi hija baxxa wisq meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk l-Artikolu 37(2)(f) m'għandux l-effett li jipprekludi lil din il-Qorti milli teżamina l-ilment tal-atturi fir-rigward tal-quantum tal-kera pagabbli mill-inkwilini, in kwantu din il-kwistjoni tmur oltre t-teħid ta' pussess tal-fond. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda sa fejn l-ilment tal-atturi jitratta l-quantum tal-kera pagabbli".

Illi b'mod ċar din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-25 ta' Frar 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Martin Azzopardi et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 180/2019) qalet is-segwenti:

> "Fil-kawża odjerna, għalkemm ma hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta', b'operazzjoni tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta' da parti tar-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati Vassallo u Gauci, ma' liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-Liġi versu ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-

> limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti taqa' *entro* il-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

Illi tenut kont ukoll li t-talba tar-rikorrenti hija msejsa wkoll fuq id-diskrepanza tal-kera li jirċievu u meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad fis-sentenzi hawn fuq ikkwotati, il-Qorti ser tiċħad l-eċċezzjoni in eżami li ġiet imressqa kemm mill-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimati konjuġi Farrugia.

Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 ma jiksirx l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Istat għandu d-dritt jilleġisla kif jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali

Ma jistax tinsab ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 minħabba li jippermetti żieda fil-kera ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%)

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel ma' l-intimati li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali u senjatament il-protezzjoni soċjali tal-inkwilin, pero' din id-diskrezzjoni mhux assoluta. Fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat b'Att XXIII tal-1979 l-Istat żammx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi waqt li qed ifassal dawn it-tip ta' leġislazzjonijiet l-Istat irid jara li jħares tliet prinċipji li ġew spjegati ben tajjeb minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) fejn ingħad is-segwenti:

> "Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioé illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) il-

miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'."

Illi waqt l-istħarriġ tagħha speċifikatament dwar l-applikazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47046/06), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet is-segwenti:

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

[...]

63. 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 imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

> 64. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention."

Illi l-Qorti ma tara l-ebda raġuni għala għandha titbiegħed minn dak li ngħad u li ġie kkwotat hawn fuq, anzi tagħmlu tagħha. Lanqas huwa ta' fejda l-argument li ġialadarba jeżisti interess leġittimu ma hemmx sproporzjon. Huwa l-obbligu tal-Istat li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali f'dawk il-każijiet li jeħtieġu tali għajnuna u wieħed ma għandux jistenna li ċ-ċittadin privat jerfa' l-piż li jitfgħu fuqu l-atti kkontestati. Tenut kont ta' dan, anke dawn l-eċċezzjonijiet in eżami ser jiġu miċħuda wkoll.

Illi rigward l-emendi tal-2018 il-Qorti hija tal-fehma li dawn ma jilħqux l-għan in kwistjoni li jilħqu bilanċ bejn il-jeddijiet tal-inkwilin u l-jeddijiet tas-sidien. Dawn l-emendi diġa' ġew mistħarrġa mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li fis-sentenza mogħtija minnha fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) qalet hekk fuq dawn l-emendi:

> "82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court. The Court observes that, as noted above (see paragraph 31 above), this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to

run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal.

83. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord, and may determine that any increase in rent will be gradual. In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, *mutatis mutandis*, *Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia*, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20 above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found.

> 84. Moreover, the Court cannot but note that this novel procedure was introduced with the aim of stultifying court pronouncements, as evidenced by its Article 12B(11) (see *Portanier*, § 49). In consequence, the constitutionality and Convention compatibility of the legal basis of this remedy have yet to be examined.
>
> 85. Without prejudice to such future findings, in view of the above-mentioned considerations, as the situation stands today, the Court cannot confirm the effectiveness of this remedy in circumstances such as those of the present case.
>
> 86. The foregoing considerations are sufficient to enable the Court to conclude that the aggregate of the remedies proposed by the Government did not provide the applicant with an effective remedy.
>
> 87. There has accordingly been a violation of Article 13 of the Convention."

Illi fuq l-istess binarju fis-sentenza msemmija aktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Wismayer Holdings Limited vs. L-Avukat tal-Istat et** Numru 32/2020), din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "77. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XVIII tal-2007, ħalaq 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 tagħha. Referibbilment għall-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-Artikolu 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".

Illi l-Qorti taqbel ma' dawn ir-raġunamenti b'dana illi l-argument tal-intimati li permezz tal-emendi tal-2018 is-sitwazzjoni ta' spropozjon ġiet indirizzata ser tiġi miċħuda.

Illi s-sitwazzjoni nbidlet permezz ta' Att XXIV tal-2021. Il-Qorti hija tal-fehma li permezz ta' dan l-Att, l-Istat irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ li kien neċessarju f'dan il-kuntest. Minkejja dan, il-Qorti tinnota li l-Att imsemmi ma ħassarx l-inġustizzja li ġiet ikkreata matul is-snin. Dak li għamel dan l-Att huwa li stabbilixxa terminu minn meta din l-inġustizzja ġiet indirizzata u b'hekk xorta tibqa' l-ħsara li ġiet ikkawżata lis-sidien tul is-snin!

Illi ta' dan il-ħsieb kienet ukoll din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija minnha fit-30 ta' Marzu 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 235/2019) fejn ingħad hekk:

> "Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement."

Illi għalhekk din il-Qorti ser tikkunsidra dan il-punt fir-rigward tal-kalkolu tal-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

<u>Ma jistax jintalab kumpens ai termini ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

Illi f'kawżali għoxrin (20) tar-Rikors Kostituzzjonali jirriżulta li r-rikorrenti qed jagħmlu t-talba tagħhom għal-likwidazzjoni tad-danni ab bażi ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li dan l-artikolu ma japplikax għal każ in kwistjoni.

Illi f'dan ir-rigward jgħid tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat li l-Artikolu msemmi mhux applikabbli għal każ in diżamina. Minkejja dan, hija l-fehma tal-Qorti li ġialadarba jiġi deċiż li kien hemm ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti tkun inġustizzja li kieku din il-

Qorti kellha twarrab it-talba għal kumpens fuq dan il-punt. Dwar argument simili l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Oliver Ellul noe vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 74/2019) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "F'din l-azzjoni r-rikorrenti qiegħda titlob ukoll kumpens *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li:
>
>> "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-sodisfazzjon xierqa lill-parti leża jekk ikun neċessarju."
>
> Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal l-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħha. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejra tingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:
>
>> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-Art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".

> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun jgħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."
>
> Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, hija għandha tingħata rimedju xieraq." [emfażi miżjuda]

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tiċħad l-eċċezzjoni in eżami hekk kif imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

Illi, tenut kont ta' dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' Artikolu 12 partikolarment Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Farrugia u jirrenduha impossibbli li huma (ir-rikorrenti) jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom. Konsegwentement il-Qorti ser tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tiddeċiedi li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia appartament numru 3, "Doris Flats", fi Triq Isouard, Marsa, bi vjolazzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi rigward tat-tieni parti tat-tieni (2) talba fejn ir-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tagħti rimedji li jidhrilha xierqa, il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-fatt li llum il-ġurnata l-leġislatur ħaseb għal rimedju li huwa effettiv, ir-rimedju li l-Qorti tikkunsidra xieraq fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ jinkwadra ruħu fl-għoti ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li ser jiġu kkunsidrati aktar tard f'din is-sentenza.

<u>It-Tielet (3), ir-Raba' (4) u l-Ħames (5) Talba</u>:
<u>Illi permezz ta' dawn it-tliet talbiet ir-rikorrenti jitolbu li jiġi dikjarat u deċiż li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom filwaqt li tillikwida tali kumpens u danni u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas tali kumpens u danni</u>.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti:

- ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi fejn ma kienux sidien jew inkella fejn ma kienux intitolati li jirċevu l-frott tal-fond;

- ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tal-jedd fundamentali għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika.

Illi l-Qorti ser tqis dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet taħt it-talbiet in eżami minħabba li jaffettwaw b'mod dirett it-terminu tal-leżjoni li sofrew ir-rikorrenti u allura jimpattaw b'mod dirett l-ammont ta' kumpens li ħaqqhom ir-rikorrenti.

Illi l-intimati konjuġi Farrugia jeċċepixxu li huma ma humiex responsabbli għal dak li jirrigwarda xi leżjoni fid-drittijiet tar-rikorrenti. Dwar dan il-punt il-Qorti taqbel ma' dak li jgħidu l-intimati konjuġi Farrugia minħabba li huwa paċifiku li għal dawn it-tip ta' kawżi jwieġeb l-Avukat tal-Istat u f'dan ir-rigward il-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Falzon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 72/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Huwa aċċettat mill-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ jew sproporzjon inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat."

Illi dan huwa suffragat ukoll mid-diċitura tat-tielet (3) talba hekk kif imressqa mir-rikorrenti fejn huma jitolbu li għad-danni li ġarrbu għandu jwieġeb l-intimat Avukat tal-Istat. Għalhekk il-Qorti ser tilqa' it-tielet (3) talba tar-rikorrenti u b'dan tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta l-1979 li ma kkreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-liġi.

Illi l-Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti. Il-Qorti tinnota li l-kuntratt li bih ir-rikorrenti kisbu l-blokk ta' appartamenti fi Triq Isouard, Marsa li minnu l-appartament mertu tal-proċeduri odjerni jifforma parti kien jistabbilixxi użufrutt a favur missier u omm r-rikorrenti Jane Scicluna. Konsegwentement il-konjuġi Scicluna ma setgħux jaspiraw li jagħmlu użu mill-fond *de quo* qabel il-mewt tal-ġenituri ta' Jane Scicluna. Konsegwentement it-talba għal kumpens minn naħa tar-rikorrenti tista' tibda biss wara l-mewt tal-konjuġi Frendo. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Roberta Calleja et vs. Mary Bonello** et (Numru 99/19) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "103. Il-Qorti ma taqbilx ma' tali talba u assersjoni tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis illi kwalsiasi vjolazzjoni illi r-rikorrenti setgħu sofrew, bdiet tiddekorri minn dakinhar illi huma kienu f'pożizzjoni jieħdu deċiżjoni fuq il-fond, liema deċiżjoni huma kienu preklużi milli jieħdu in vista tal-operazzjoni tal-Kap. 69. Għalhekk, filwaqt illi r-rikorrenti saru propretarji tal-fond wara l-mewt ta' missierhom meta huma wirtu l-proprjeta' f'Settembru 1990, huma kienu attwalment f'pożizzjoni jiddisponu mill-propjeta' biss wara d-diviżjoni datata 7 ta' Ottubru 1994, fejn saret id-diviżjoni tal-proprjeta' miżmuma in komun, u b'hekk il-fond mertu tal-każ ġie assenjat lir-rikorrenti."

Illi kont tal-fatt li Francesco Saverio Frendo kien l-aħħar wieħed li miet mill-konjuġi Frendo u li huwa miet fit-13 ta' Novembru 2005

(Dok. "JS 04" – *a fol.* 43), il-Qorti hija tal-fehma li l-konteġġi għandhom jibdew mid-data tal-mewt tiegħu sa meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tgħid dan minħabba li tali ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti spiċċa malli daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi kemm għar-rapport (*a fol.* 56 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi kif ukoll għar-risposti tagħha (*a fol.* 74 *et seq.*) għad-domandi magħmula lilha in eskussjoni. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha stante li ma tara l-ebda raġuni għala għandha titbiegħed mill-konklużjonijiet tagħha u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovdiet hija.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 11 (*a fol.* 66) tar-rapport (*a fol.* 56 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sid matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-13 ta' Novembru 2005	€289.32
2006	€2,200
2007	€3400
2008	€3400
2009	€3400
2010	€3400
2011	€3400
2012	€3400
2013	€5,500
2014	€5,500
2015	€5,500
2016	€5,500
2017	€5,500
2018	€5,500
2019	€6,000
2020	€6,000
Sat-28 ta' Mejju 2021	€2432.88
Total	**€70,322.20**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għas-sentenza kkwotata iktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).
>
> 104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.
>
> 105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from

the relevant calculation (see, *inter alia*, *Portanier*, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €70,322.20 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €39,380.43 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet mhux ċar u lanqas ma ġew ippreżentati xi rċevuti. Fl-affidavit tagħha (*a fol.* 33 *et seq.*) ir-rikorrenti Jane Scicluna tgħid li l-intimati konjuġi Farrugia illum iħallsu ħames mija u sittin Euro (€560.00) fis-sena waqt li l-konċessjoni enfitewtika kienet ta' tmenin lira Maltin (Lm80.00) fis-sena. Stante n-nuqqas ta' informazzjoni għal eżerċizzju ta' din il-kawża, il-Qorti ser iżżomm maċ-ċifra ta' ħames mija u sittin Euro (€560.00) fis-sena.

Sena	**Ammont**
mit-13 ta' Novembru 2005	€73.64
2006	€560
2007	€560
2008	€560
2009	€560
2010	€560
2011	€560
2012	€560
2013	€560
2014	€560
2015	€560
2016	€560
2017	€560
2018	€560
2019	€560
2020	€560
sat-28 ta' Mejju 2021	€227.07
Total	**€8,700.71**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €39,380.43 irid jitnaqqas l-ammont ta' €8,700.71 li jħalli bilanċ ta' **€30,679.72**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) imsemmija aktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi fir-rigward ta' danni non-pekunjarji, il-Qorti tinnota li dawn huma personali għall-individwu. Dan ingħad fis-sentenza mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Numru 202/2020/1). Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom jirċievu wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €2,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni u l-ammont ta' danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienu sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw l-lanjanzi tagħhom u kienu kostretti jirrikorru għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' r-raba' (4) u l-ħames (5) talba tar-rikorrenti għal kumpens u danni kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti tkun dik fl-ammont komplessiv ta' **<u>€32,679.72</u>** (€30,679.72 + €2,000).

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat u tiċħad ukoll l-eċċezzjonijiet tal-intimati konjuġi Farrugia sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet ta' Artikolu 12 partikolarment Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Farrugia u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

4. Tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia appartament numru 3, "Doris Flats", fi Triq Isouard, Marsa, bi vjolazzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5. Tilqa' it-tielet (3) talba tar-rikorrenti u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni *ai termini* al-Konvenzjoni Ewropea u tal-liġi;

6. Tilqa' r-raba' (4) u l-ħames (5) talba tar-rikorrenti b'dana illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €30,679.72 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €2,000 u tikkundanna lill-

intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tnejn u tletin elf, sitt mija u disgħa u sebgħin Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€32,679.72) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur