QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 1 ta' Diċembru, 2022

Numru

Rikors Numru: 413/2021 TA

Maria Stella sive Mary Pace (K.I. 0836251M)

Vs

Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

Vincent Scicluna li ġie kjamat fil-kawża skont digriet datat 15 ta' Novembru 2021

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors tar-Rikorrenti ppreżentat fl-14 ta' Ġunju 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

1. ''ILLI l-esponenti hija l-proprjetarja ta' l-utli dominju temporanju tal-fond terran 130 Triq Stefano Zerafa, Marsa;

2. ILLI l-fond imsemmi nbena fuq art akkwistata minn missier ir-rikorrenti, John Farruġia, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għaż-żmien li kien għad fadal ta'

147 sena mill-poter ta' Carmelo Azzopardi b'att tan-Natar Giovanni Azzopardi tad-19 ta' Novembru 1936: John Farruġia miet intestat fit-3 ta' Mejju 1969 (**Dok.A**) filwaqt illi l-armla tiegħu Maria Dolores Farruġia mietet fit-2 ta' Mejju 1994 (**Dok.B**); kif jirriżulta mill-annessi testmenti (**Dok C, D u E**). kuntratt causa mortis datat 29 ta' Settembru 1994 (**Dok.F**) u kuntratt ta' diviżjoni datat 28 ta' Novembru 1995 (**Dok.G**), il-werrieta ab intestato ta' John Farruġia u l-werrieta testamentarji ta' Maria Dolores Farruġia huma r-rikorrenti u l-erba' ħutha;

3. ILLI l-fond ġie assenjat lir-rikorrenti mill-werrieta l-oħra permezz tal-kuntratt ta' divizjoni Dok.E, u r-rikorrenti ġiet debitament rikonoxxuta bħala enfitewta mill-Uffiċċju Konġunt (**Dok.H**);

4. ILLI l-fond kien ilu minn qabel 1-1987 mikri b'kirji, protetta taħt il-Kap.69 versu kera irriżorja lill-familja Scicluna, u jinsab preżentement okkupat minn ċertu Vincent Scicluna (ID 0557252M), illi llum ope legis qiegħed iħallas kera ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena (**Dok.I**); kontestwalment, ir-rikorrenti preżentat rikors fil-Bord li Jirregola l-kera sabiex b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti 2021. il-kera tiżdied ai termini ta' l-Att XXIV/2021; madanakollu jibqa' l-fatt illi d-drittijiet fundamenti tar-rikorrenti u tal-predeċessuri fit-titlu tagħha, kif riżultanti mill-ewwel artiklu ta' l-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġew miksura, u li hija ħaqqha kumpens;

(a) għall-perjodu mit-30 ta' April 1987 sa 28 ta' Novembru 1995 fil-vesti tagħha ta' werrieta fis-sehem ta' kwint indiviż; u

(b) għall-perjodu mit-28 ta' Novembru 1995 tal-31 ta' Diċembru 2020 fil-kwalità tagħha ta' sid il-kera.

Għaldaqstant l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni ta' l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap.69 u sussegwentement ta' għall-artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531G tal-Kap. 16 in relazzjoni mal-kirja tal-fond terran 130 Triq Stefano Zerafa, Marsa, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sija fil-vesti tagħha ta' werrieta tal-ġenituri tagħha u sija fil-vesti tagħha personali; u

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, għall-perjodu li jibda mit-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Diċembru 2020, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti''.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fit-12 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

‘’Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu miksura, fil-konfront tar-rikorrenti, d-drittijiet fundamentali, liema għadom ma humix speċifikati fit-talbiet;

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda neboluza, stante illi fit-talbiet tagħha r-rikorrenti ma ndikatx liema huma dawk id-drittijiet fundamentali li hi qiegħda tallega li ġew miksura. Illi talba mingħajr indikazzjoni ċara ta' liema drittijiet wieħed qiegħed jallega li qiegħdin jiġu miksura hija impossibli sabiex tiddefendi. Konsegwentament ir-rikorrenti għanda tindika b'mod ċar u inekwivoku d-drittijiet in kwistjoni;

2. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li din l-azzjoni hi waħda li tfittex li tissalvagwardja u anke tirrimedja allegat ksur tad-drittijiet umani, l-esponent jeċepixxi li r-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq perjodu f’liema hi ma kinitx is-sidt;

3. Subordinatament u **mingħajr preġudizzju għall-kull kjarifika neċessarja u kull eċċezzjoni ulterjuri li possibilment ser tkun meħtieġa fid-dawl ta' kif ġew imposti t-talbiet mir-rikorrenti,** l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tal-ebda dritt fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi **b'referenza lejn ir-raba' premessa u konsegwentament l-assunzjoni illi t- talbiet tar-rikorrenti huma minsusa fuq l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll,** ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal- kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

5. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal- fondi;

6. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

8. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni

tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Ulteriorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata 'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal- proprjeta' in kwistjoni;

10. Illi **b'referenza lejn it-tieni talba, u konsegwenti tal-fatt illi r-rikorrenti illimitat kemm l-azzjoni tagħha sal-aħħar ta' Diċembru 2020 u kemm rrikorriet għar-rimedju offrut mill-Att 24 tal-2021, din l-Onorabbli Qorti m'għandix tordna li jieqaf xi ksur, stante illi r-rikorrenti, u dan fid-dawl tar-rikors kif intavolat, qiegħda tirrikonoxxi li dan il-ksur waqaf;**

11. 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 fil-perjodu indikat mir-rikorrenti fit-tieni talba, fatt li qed jigi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti; 12. B'rizerva minn issa għall-kull eċċezzjoni ulterjuri kif jista' jkun li ser ikun necessarju fid-dawl tar-rikors promotur.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti''.

Rat ir-risposta tal-intimat kjamat in kawża Vincent Scicluna preżentata fl-10 ta'

Diċembru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1) ''Illi preliminarjament l-initimat jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed tattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqset milli teżerċita fl-intier tagħhom ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolat dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3) Illi r-rikorrenti intavolat ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Maria Stella sive Mary Pace vs Vincent Scicluna, liema rikors iġib in-numru 175/21, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan al termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;

5) Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimat qiegħed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

6) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwiegeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhu;

7) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern;

8) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 175/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

9) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal- leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal- inkwilin;

10) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti tieħu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

11) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;

12) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż tal-attriċi minn issa nġunta in subizzjoni''.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Lulju fejn l-intimat Avukat tal-istat irtira l-ewwel eċċezzjoni wara li r-Rikorrenti kif rappreżentata ddikjarat "*illi r-rikorrenti qed tilmenta minn ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.*"

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Novembru 2021 fejn il-partijiet iddikjaraw li ma għandhomx oġġezzjoni li l-Imħallef sedenti jibqa' jippresjedi r-rikors odjern.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

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

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-utili dominju temporanju tal-fond terran 130, Triq Stefano Zerafa, Marsa. Jirriżulta li l-utili dominju temporanju ta' dan il-fond ġie akkwistat minn missier ir-Rikorrenti John Farruġia b'kuntratt tad-19 ta' Novembru 1936 (ara fol 126). L-istess fond sussegwentement ippervjena favur ir-rikorrenti u ħutha wara l-mewt intestata ta' missierha l-imsemmi John Farruġia fit-3 ta' Mejju 1969 u l-mewt testata ta' ommha Maria Dolores Farruġia fit-2 ta' Mejju 1994 (ara ċertifikati tal-mewt a' fol 4 u 6; testmenti ta' Maria Dolores Farruġia datati 2 ta' Ottubru 1972, 26 ta' Ottubru 1982 u 10 ta' Mejju 1993 a' fol 7, 10 u 12; dikjarazzjoni causa mortis ta' Maria Dolores Farruġia datata 28 ta' Novembru 1995 a' fol 18).

L-utili dominju temporanju tal-fond in kwistjoni ġie imbagħad assenjat favur ir-rikorrenti b'att ta diviżjoni datat 28 ta' Novembru 1995 (a' fol 18). Din l-assenjazzjoni ġiet rikonoxxuta mill-Gvern, qua padrun dirett tal-fond, b'ittra datata 24 ta' Novembru 2010, wara talba għaldaqshekk mill-istess rikorrenti (ara l-inkartament tal-file relattiv preżentat mir-rappreżentant tal-awtoritá tal-artijiet a' fol 74 u r-reġistrazzjoni tal-proprjetá f'isem il-Gvern a' fol 48 sa 50).

Jirriżulta li "*l-fond kien ilu minn qabel l-1987 mikri b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 versu kera irriżorja lill-familja Scicluna, u jinsab preżentement okkupat minn ċertu Vincent Scicluna (ID 0557252M), illi llum ope legis qiegħed iħallas kera ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena*" (ara premessa numru 4, irċevuti tal-kera a' fol 24 sa 28, xhieda tal-inkwilin Intimat Vincent Scicluna a' fol 51 u l-kopja tal-ktieb tal-kera prodotta minnu a' fol 54);

Jirriżulta li kontestwalment ma' din l-azzjoni, r-Rikorrenti preżentat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-kera sabiex il-kera tiżdied ai termini tal-artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Minn indaġni li għamlet din il-Qorti joħroġ li dan il-Bord iddeċida dan ir-Rikors fis-26 ta' April 2022. Din id-deċiżjoni ma ġietx appellata.

Jidher mill-istess riċevuti preżentati in atti li l-kera baqgħet dejjem tiġi aċċettata bla riservi.

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed tilmenta li l-applikazzjoni tal-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u tal-artikoli 1531B, 1531 Ċ u 1531 F u 1531 G jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-utili dominju temporanju tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Kif inhu magħruf il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009<u> kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV</u>

tal-2021. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-**Qrati Maltin fis-sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021**; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-Rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt eżawrit mill-istess rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Qabel ma tiddetermina l-eċċezzjonijiet tal-Intimati, il-Qorti sejra tikkonsidra s-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat rigward it-titolu tar-rikorrenti. Din is-sottomissjoni ma tqajmitx per via di eċċezzione u għaldaqstant ir-rikorrenti ġiet għal kollox prekluża milli tirribatiha. Madanakollu jingħad li ma hemm xejn fid-dokumenti preżentati mill-Prokuratur Legali Alan Saliba li b'xi mod jitfgħu dak id-dubju sottomess mill-intimat Avukat tal-Istat. Kif jista' jiġi faċilment konstatat mill-applikazzjoni għat-Titolu a' fol 48, il-gvern, qua padrun dirett tal-proprjetá in kwistjoni, ma rreġistrax l-utile dominju temporanju iżda d-dirett dominju temporanju tal-proprjetá in kwistjoni. L-utile dominju temporanju tal-proprjetá ġie akkwistat mill-awtur tar-rikorrenti missierha bil-kuntratt tad-19 ta' Novembru 1936 (ara fol 126). Ir-rikorrenti, qua l-aventi causa ta' missierha bil-mod kif senjalat fil-fatt supra, hija għalhekk is-sid tal-utile dominju temporanju tal-proprjetá in kwistjoni.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat ssolleva li "*r-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq perjodu f'li ma hi ma kinitx is-sidt*". Din il-Qorti esprimiet ruħha diversi drabi fuq eċċezzjoni bħal din.

Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu,*

inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa rrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizżaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha skont ir-rikorrenti tipperdura ‘minn qabel l-1987’. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f’ebda ħin ma nġiebet xi prova ta’ opposizzjoni minn naħa tal-ġenituri tar-Rikorrenti, qua awturi tagħha, bħal ma per eżempju ma aċċettawx kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta’ rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa’ limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-iStat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti għandha tibda titqies mid-data li fiha l-fond ġie assenjat lir-rikorrenti bl-Att ta’ diviżjoni tat-<u>28 ta’ Novembru 1995</u>.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari l-inkwilin Intimat issolleva li “*r-rikorrenti naqset milli teżerċita fl-intier tagħhom ir-rimedji ordinarji moħtija mil-liġi qabel ma intavolat dawn il-proċeduri Kostituzzjonali*”.

B’din l-eċċezzjoni l-inkwilin intimat qed jirreferi għar-rimedji ordinarji kif kienu disponibbli fil-Kap. 69 qabel ma dan ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021. Dan jirriżulta mill-fatt li, kif jirrikonoxxi l-inkwilin intimat stess fl-eċċezzjonijiet sussegwenti sollevati minnu, r-rikorrenti ġia użufruwiet mir-rimedju provdut lilha bid-dħul fis-seħħ tal-Att imsemmi.

Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Vincent Curmi bħala amministratur tal-eredita` tal-**

Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016:

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet* ***Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet****, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu l-opportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn* ***Q. Kos. Olena Tretyak v. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs****, deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti* ***Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] v. Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha****, deciza fit-18 ta' Lulju 2014].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma*

applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgieba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …"

Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jippreklудi lir-rikorrenti milli tirrifjuta li ġġedded, tgħolli jew tvarja l-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Tabilħaqq, kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa`

talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**). Magħdud ma' dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jistgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-rimedji invokati mill-inkwilin intimat ma jistgħux jitqiesu bħala li kienu effettivi għall-lanjanzi tar-rikorrenti.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

<u>Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem</u>, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex minn dik id-data ir-Rikorrenti setgħet, kif hekk għamlet, tiddisponi ruħha mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tal-2021.

Joħroġ mit-tieni talba li r-Rikorrenti qiegħda fil-fatt titlob bħala rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali, kumpens sal-31 ta' Diċembru 2020. Il-Qorti iżda tqis li għandha tipprovdi rimedju permezz ta' kumpens <u>mit-28 ta Novembru 1995 sal-1 ta' Ġunju 2021</u>, li hija d-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021.

In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilin intimat, jiġi rilevat li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-Intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-Intimati Ganado jridu jagħmlu*

tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);"*

Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camilleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn***

***Montebello et vs Avukat Generali et**, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et**, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali**, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilin intimat.

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza Cauchi v. Malta** ġia su riferuta.

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

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

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

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

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tmintax-il elf ewro (€18,000)

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

<u>Decide</u>

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

Tilqa' limitatament u ai fini ta' kumpens biss, it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bil-mod kif spjegat fis-sentenza;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin Intimat Vincent Scicluna.

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u l-operazzjoni tal-Att X tal-2009 <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, in relazzjoni mal-kirja tal-fond terran 130 Triq Stefano Zerafa, Marsa, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' limitatament t-tieni talba tar-Rikorrenti billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, preċiżament mit-28 ta' Novembru 1995 sal-1 ta' Ġunju 2021 fl-ammont ta' tmintax-il elf ewro (€18,000) bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur