QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 9 ta' Frar, 2023

Numru

Rikors Numru: 96/2021 TA

Joseph Vella (K.I. 107962M), Mario Vella (K.I. 114068M), Doreen Bonello (K.I. 202865M), Carmen Camilleri (K.I. 160964M), Sylvana Bonavia (K.I. 355466M)

Vs

Maria Rosaria Micallef (187050M)

Avukat tal-Istat

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-22 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. ''Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tal-15 ta' Mejju 1990 li kopja tiegħu qiegħda tiġi annessa ma' dan ir-Rikors immarkata Dokument A, missier ir-Rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il (17) sena l-fond u ċioè, "Carmen Flats", Flat 2, Massabielle Street, San Gwann, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' erba' mija u ħamsa u sittin Euro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€465.87) fis-sena.

2. Illi din il-konċessjoni kienet intemmet nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgħa (2007). Iżda, minkejja li l-konċessjoni enfitewtika

temporanju kienet skadiet, l-intimata Maria Rosaria Micallef baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni għax ippretendiet illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 kellha titolu ta' kera ġialadarba kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

3. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli u għalhekk l-unika mod kif il-mittenti u l-antekawża tagħhom setgħu jipproteġu l-propjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn tehid forzuż kien billi jagħtu l-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja, b'dan illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni dan il-fond jiġi ritornat lilhom.

4. Illi bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, dan ma setax isir u minkejja li ħadu ħsieb illi l-Ordinanza XVI tal-1944 ma tapplikax in konfront tagħhom, il-leġislazzjoni odjerna ħaditilhom ħwejjiġhom minn taħt saqajhom talli pproteġiet l-inkwilina meta l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika kien ferm aktar ogħli minn dak li l-Intimata kienet tħallas.

5. Illi mit-28 ta' Mejju 2007 il-kera tal-fond sar 6,727.13 fis-sena u minkejja l-emendi fil-liġijiet tal-kera l-Intimata baqgħet tħallas l-istess ammont mingħajr l-awment. Il-kera kellu jogħla kull tlett snin skond ir-rata ta' inflazzjoni u l-aħħar awment li kien imiss kellu jsir b'effett mit-28 ta' Mejju 2019.

6. Illi r-Rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunati. Infatti, l-unika kumpens li kienu ġew offruti kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €727.13 li presentement jitħallsu mill-Intimata Mary Rosaria Micallef, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta anti-kostituzzjonali għax ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

7. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir -Rikorrenti, mill-proprjeta' tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzion bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Mary Rosaria Micallef.

8. Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-Rikorrenti qiegħdin b'dan ir-rikors quddiem din l- Onorabbli Qorti jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tagħhom fejn taw lill-intimata Mary Rosaria Micallef id-dritt li tibqa' tgħix fil- fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap 158 tal-Liġijiet ta Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom u li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas id-danni minħabba din il-leġislazzjoni li ma żammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien.

9. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawża tal-mittenti, mill-proprjeta' tagħha minkejja li hija ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjeta kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija mhux qed tirċievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Margaret Ciantar.

10. Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan il-mittenti għandu dritt jitlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li huma soffrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgrumbrament mill-fond imsemmi ta' l-istess inkwilin intimat.

11. Illi kif ġie deċiż f'sentenza "Franco Buttiġieġ and Others vs. Malta", deċiża mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018, minkejja li l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet daħlet fis-seħħ wara d-disposizzjonijiet tal-Art XXIII tal-1979 ġie rikonuxxut illi r-Rikorrenti u l-antekawża minnha ma kellha l-ebda għażla oħra biex tipproteġi l-proprjeta' tagħha u ma setgħet qatt tikkonsidra illi l-inflazzjoni fil-pajjiż ser jiżboq bil-qawwa l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq, biex b'hekk hija qiegħda f'relazzjoni sforzuza ta' sid u inkwilini li ma jżommux il-proporzjon tad-drittijiet tas-sid ma' dawk tal- inkwilin tant li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-Rikorrenti.

12. Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-Rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola L-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzzjoni Ewropeja li huma soffriet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tagħha kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzzjoni Ewropeja.

GHALDAQSTANT, ir-Rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi tgħid l-Intimata għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Art XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-Intimata Mary Rosaria Micallef u jirrenduha impossibbli lir-Rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

2. Konsegwentement Tiddikajara u Tiddeciedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom "Carmen Flats", Flat 2, Massabielle Street, San Gwann, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzzjoni Ewropeja (l-

Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-Intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Art XXIII tal-1979 li ma kkreax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzzjoni Ewropeja.

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

5. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 23 ta' Diċembru 2020 [Ittra ref: 4548/2020] u bl-inġunzzjoni tal-Intimata għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-Rikorrenti skont il-Liġi''.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat preżentata fil-15 ta' Marzu 2021, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. ''Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

3. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita\` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti jilmentaw mill-impossibilita\` li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta\` in kwustjoni, iżda jidher illi r-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli;

4. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

5. Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

8. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

10. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

11. Illi fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

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

13. Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jirċievu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

14. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2]*;*

15. Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

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

17. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalitaà ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

18. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[3]

19. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-propjetà tiegħu.[4] M'għandiex mis-sewwa għalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti meta jgħidu li l-intimata qiegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u li hija impossibbli r-ripreża tal-fond mertu tal-kawża;

20. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti lanqas m'għandhom raġun jinvokaw l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mill-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3(3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk l-aħħar żewġ talbiet tar-rikorrenti huma għal kollox insostenibbli;

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

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat li l-Intimata Mary Rosaria Micallef naqset li twieġeb għalkemm debitament notifikata, hekk kif ikkonfermat hija stess (ara xhieda mogħtija minnha fl-udjenza tal-10 ta' Ġunju 2022 a' fol 75).

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-1 ta' Diċembru 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru "Carmen Flats", Flat 2, Massabielle Street, San Ġwann.

B'att datat 15 ta' Mejju 1990 (a' fol 5), is-sid oriġinali Alfred Vella, missier ir-rikorrenti, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-Paul Micallef.

Din il-konċessjoni kienet għal żmien sbgħatax (17)-il sena mit-28 ta' Mejju 1990 biċ-ċens temporanju ta' LM200 fis-sena.

Paul Micallef kien jgħix fil-fond flimkien ma martu l-intimata Mary Rosaria Micallef. Jirriżulta li Paul Micallef ġie nieqes qabel ma skadiet il-Konċessjoni (ara xhieda a' fol 76). Martu l-intimata iżda baqgħet tgħix fil-fond flimkien ma bintha anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fit-28 ta' Mejju 2007 (ibid. fol 77 faċċata 2). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att

XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-intimata ingħatat id-dritt li jokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

Il-ħlas ta' kera kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

Jirrisulta li l-kera dovuta, kif hekk regolata, baqet €727.12c (ara riċevuta ta' kera a' fol 79). Dan għaliex ma ġietx hekk awmentata wara li skadew it-tlett snin mit-28 ta' Mejju 2007 (ara premessa numru 5 u dikjarazzoni ġuramentata tar-Rikorrenti Sylvana Bonavia a' fol 46 para 5). Jirriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat (ara premessa numru 3 u dikjarazzjoni ġuramentata tar-Rikorrenti Sylvana Bonavia a' fol 46 para 3).

Ir-Rikorrenti akkwistaw dan il-fond *per via di successione* mill-wirt tal-ġenituri tagħhom l-imsemmi Alfred u Maria Stella konjuġi Vella li mietu fid-9 ta' Mejju 2016 u 14 ta' Awwissu 2003 rispettivament (ara ċertifikati tal-mewt a' fol 54 u 54A; Dikjarazzjoni Kawża Mortis a' fol 56; it-tielet artikolu tat-testment unica charta tat-2 ta' Lulju 2003 a' fol 64).

Jirriżulta li l-kera dejjem ġiet aċċettata bla riżervi (ara riċevuti kera a' fol 79 sa 93 u ittra legali datata 30 ta' April 2008 a' fol 95).

Ir-Rikorrenti jippremettu li l-azzjoni stitwita minnhom qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018. Dan għaliex skont kif premess mir-Rikorrenti, wara dik id-data użufruwew ruħhom mir-rimedju disponibbli taħt l-artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 (ara premessa numru 12 u dikjarazzjoni ġuramentata tar-Rikorrenti Sylvana Bonavia a' fol 46 para 9).

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u sussegwentement l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat (ara premessi numru 6 et seq). Ir-Rikorrenti għalhekk jilmentaw illi d-dispożizzjonijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tagħhom sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property, the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions, the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (**Cassar v. Malta**, **applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza kkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainly as to whether*

they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttiġieġ and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata**).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja

kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi msemmija (ara per eżempju Victor u Carmen Portanier vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016). Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttiġieġ and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, tal-11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (**ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tad-9 ta' Lulju 2019**).

Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali, dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (**Rose Borġ vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, tal-11 ta' Lulju 2016**; ara ukoll **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), tat-30**

ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat issolleva l-ħtieġa li r-Rikorrenti jġibu prova tat-titolu u prova li din il-kirja hija mħarsa taħt il-Kap. 158.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, l-intimat Avukat tal-Istat issottometta f'paġna 2 tan-nota li huwa "*jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawża. Għalhekk l-esponent m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu.*".

Rigward il-prova tal-kirja, jirriżulta li din ġiet pruvata b'mod ikonfutabbli bil-preżentazzjoni tal-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1990 a' fol 196.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Avukat tal-Istat ġiet għaldaqstant eżawrita. Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat jissolleva li "*r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetá in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment*".

Din il-Qorti esprimiet ruħha diverżi 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' l-okazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti 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 jkunu 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 jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Fil-każ in mertu r-Rikorrenti saru sidien, in kwantu għan-nofs indiviżi tal-fond mal-mewt ta' ommhom fis-17 ta' Awwissu 2003, jiġifieri qabel ma skada ċ-ċens fit-28 ta' Mejju 2007 u, in kwantu għan-nofs indiviż ieħor, mal-mewt ta' missierhom fid-9 ta' Mejju 2016. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa ta' missier ir-rikorrenti, qua l-awtur tagħhom in kwantu għal nofs inidiviż tal-fond, bħal ma per eżempju ma aċċettax il-kera jew għamel xi ntimazzjonijiet legali jew kawżi li, minħabba r-reġim legali, qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li kien hemm xi kontestazzjoni dwar l-okkupazzjoni ulterjuri tal-fond minn naħa tal-intimata Mary Rosaria Micallef. Jirriżulta anzi li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom lanqas qatt ma talbu lill-inkwilina intimata tiżgombra mill-post, imma dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi.

Il-Qorti sejra għaldaqstant u limitatament ai fini ta' kumpens biss fir-rigward ta' nofs inidiviż tal-fond, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq 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 l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' **Rose Borġ vs Avukat Ġenerali et** ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati tagħna, tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv.

Din il-Qorti għalhekk sejra tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi, bl-operazzjonijet ta' l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, ġew vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá "Carmen Flats", Flat 2, Massabielle Street, San Ġwann, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Il-Qorti sejra għalhekk tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni (ara t-tieni talba) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni (ara t-tielet, ir-raba u l-ħames talba).

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens, in kwantu għan-nofs indiviż mid-data ta' meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika, jiġifieri t-28 ta' Mejju 2007 u, in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor, mid-data ta' meta r-Rikorrenti saru sidien tal-fond, jiġifieri mid-9 ta' Mejju 2016. Il-Kumpens għandu jkopri l-perjodu minn dawk id-dati sal-10 ta' April 2018. Dan peress li, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bis-sostituzzjoni ta' dan l-Att bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021:

Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et** tas-17 ta' Ottubru 2018, "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq,*

rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż".

Il-Qorti tqis li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi v. Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** 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' interess 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 jeddu 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' ħmistax-il elf ewro (€15, 000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija

biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019).

<u>**Decide**</u>

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

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Tilqa' limitatament, u ai fini ta' kumpens biss in kwantu għal nofs indiviż tal-fond, it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi, bl-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, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá "Carmen Flats", Flat 2, Massabielle Street, San Ġwann, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li l-Intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-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 ta' l-Att XXIII ta' l-1979.

Tilqa' r-raba talba tar-rikorrenti u tillikwida kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti fl-ammont ta' ħmistax-il elf ewro (€15, 000).

Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha 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