QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Sitta (6) ta' Marzu 2023

Rikors Numru 681/2021 FDP

Fl-ismijiet

Grace Micallef (K.I. 897354M) f'isem u għan-nom
tal-assenti Emanuela Lee nee Calleja (K.I.09757M) skont prokura
'Dokument X' hawn anness

Vs

Maria Carmela sive Marlene Depasquale (K.I. 173957M)

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 21 ta' Ottubru 2021, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talbet is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond dekontrollat 340, Saviour Flats, Flat 3, Triq In-Naxxar, Birkirkara.

ii. Illi r-rikorrenti akkwistat nofs indiviż tal-fond de quo mill-eredità tal-mejjet missierha kif ukoll n-nofs indiviż l-ieħor mill-eredita tal-mejta ommha, ossia Salvatore Calleja u Catherine Calleja nee Micallef.

iii. Illi missier r-rikorrenti ossia Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju 1990 u l-wirt tiegħu ddevolva skont testament tal-11 ta' Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat

bħala "Dokument A", fejn r-rikorrenti tħalliet bi prelegat sehem indiviż tal-fond in kwistjoni.

iv. Illi l-wirt tal-mejjet Salvatore Calleja ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 2315/90, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument B".

v. Illi omm r-rikorrenti ossia Catherine Calleja nee Micallef mietet fil-11 ta' April 2005 u l-wirt tagħha ddevolva skont l-aħħar testment tagħha ossia testment tat-13 ta' April 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C", fejn r-rikorrent tħalliet bi prelegat ta' sehem indiviż l-ieħor tal-fond in kwistjoni.

vi. Illi l-wirt tal-mejta Catherine Calleja ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-15 ta' Marzu fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument D" .

vii.Illi permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni tal-21 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace, r-rikorrenti aċċettat u ħadet fil-pussess tal-prelegat l-fond in kwistjoni kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala '"Dokument E".

viii.Illi l-imsemmi fond ġie dekontrollat skond ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala "Dokument F" u ilu mikri lil-intimata Depasquale u l-ex raġel tagħha minn dak iż-żmien l'hawn, versu l-kera ta' €346 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kif jirriżulta mill-irċevuta hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument G".

ix. Illi minħabba li l-fond ġie dekontrollat u minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal1979, l-intimata Depasquale kellha d-dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u ma setgħetx tiġi żgumbrata mill-istess fond oltre li kellha tħallas kera sa massimu tad-doppju darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-istess Att.

x. Illi d-drittijiet patrimonjali tal-attur jew l-antekawża minnhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimata Depasquale.

xi. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimati Depasquale kellha tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizzju.

xii.Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat ġie mogħħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond basta li jkun ċittadin Malti u li juża il-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

xiii.Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha, wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979.

xiv.Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond 340, Saviour, Flat 3, Triq in-Naxxar, Birkirkara kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimata Depasquale ppretendiet illi tkompli tiddetjeni l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perjodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax hija ċittadina Maltija, li tuża il-fond bħala residenza ordinarja tagħha u li kienet lesta biex tħallas awment fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.

xv. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizzju.

xvi.Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond meta saret il-kirja u kull ħmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.

xvii.Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

xviii.Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

xix.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 eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tagħha kif ġara f'dan il-każ. – Vide Sporrong 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, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

xx. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.

xxi.Illi għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979. – Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, Kost 29/04/2016 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; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

xxii.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 kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan iżda f'każ fejn kienet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 50 sena. Isegwi għalhekk illi l-attur ma tistax tiġi kkunsidrat illi rrinunzjat 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 ireġġi tul il-milja taż-żmien.

xxiii.Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha u l-antewkawża tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

xxiv.Illi r-rikorrenti tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex

*l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-*Konvenzjoni Ewropea*.*

xxv.Illi hija għandha tirċievi d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skond sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Maria Carmela sive Marlene Depasquale, għall-fond 340, Saviour Flats, Flat 3, Triq in-Naxxar, Birkirkara, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II)Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Liġi.

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

(IV)Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mill-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-10 ta' Diċembru 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. Illi in linea preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib:

(a) prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni;
(b) prova tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi in linea preliminari wkoll, għandu jiġi rilevat li l-prokura annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala 'Dok X' mhijiex awtentikata u appostillata skont il-liġi u għaldaqstant għandha tiġi sfilzata immedjatament. Apparti minn hekk, għandha tinġieb prova tal-prokura li hija apostillata skont il-liġi;

3. Illi fit-tieni lok, il-fond għadda għand ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess ta' prelegat fil-21 ta' Marzu 2017. Għalhekk, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jingħata mil-2017 . F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

4. Illi fit-tielet lok, r-rikorrenti ma tistgħax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2019;

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

6. Illi jingħad li mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

7. Illi in linea preliminari, sa fejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi Liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent teċepixxi l-improponibbilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress

li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed tattaka ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrawx fil-paramentri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;

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

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".

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

11.Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimata għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

Illli anke jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li hija qiegħda iġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimata Depasquale. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

12.Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti l-ammont, tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

13.Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

14.Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandha il-possibilita' li titlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li tieħu lura l-pussess tal-propjeta' tagħha ;

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

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

17.Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti ma tistgħax tintlaqa';

18.Illi in oltre, fir-rigward tar-raba' talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistgħax titlob kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors sad-data tal-

pagament effettiv u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat ;

19.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi fit-22 ta Diċembru 2021, l-intimata Maria Carmela sive Marlene Depasquale irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti qiegħda biss tiprevalixxi ruħha minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta` Malta qua ċittadina privati u b`hekk ma tistax tkun misjuba li kisret drittijiet ta` terzi u di piu` jekk ir-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali, din ma tista` tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponenti.

2. Illi huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji leżivi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

4. Illi l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'hijiex qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjeta'.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrenti hija manifestament infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 hemm rimedju ordinarji disponibbli.

7. 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-rikorrent, dikjarazzjoni ta' ksur u kumpens punittiv huwa suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti inkluż żgumbrati mill-fond de quo.

8. Illi l-esponenti ma għandhiex tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda liġi iżda sempliċiment avallat ruħha minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre, l-esponenti ma għandhiex mezzi suffiċjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u li ilhom igħixu fil-fond mertu tal-kawża tul il-ħajja matrimonjali tagħhom;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Bl-ispejjeż.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Grace Micallef** ippreżentat fl-4 ta' Ottubru 2021(fol 7).

5. Rat li permezz tal-prokura Dok X eżebita fol 10, Grace Micallef qed tidher għan-nom tal-assenti Emanuela Lee nee Calleja, għaliex kif ikkonfermat fl-affidavit ta' Grace Micallef u kif jidher mid-dokumenti eżebiti fl-atti, Emanuela Lee nee Calleja hija proprjetarja tal-fond 340 Saviour Flats Flat 3, Triq in-Naxxar, Birkirkara.

6. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** ippreżentat fl-24 ta' Frar 2022 (fol 96).

7. Rat li fil-15 ta' Marzu 2022 l-avukat difensur tar-rikorrent iddikjara li m'għandux aktar provi x'jippreżenta.

8. Rat li ġie ippreżentat l-affidavit tal-intimata **Maria Carmela sive Marlene Depasquale** ippreżentat fit-2 ta' Ġunju 2022 (fol 118).

9. Rat li fit-2 ta' Ġunju 2022, l-avukat difensur tal-intimata Marlene Depasquale iddikjarat li m'għandhiex iżjed provi xi tressaq.

10. Rat li fit-2 ta' Ġunju 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' Grace Micallef nomine ppreżentata fl-20 ta' Ġunju 2022 (fol.120).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-10 ta' Novembru 2022 (fol 132).

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Maria Carmela sive Marlene Depasquale ippreżentata fl-10 ta' Novembru 2022 (fol 141).

Fatti tal-każ

14. Jirriżulta li r-rikorrenti Emanuela Lee nee’ Calleja hija proprjetarja tal-fond dekontrollat 340, Saviour Flats, Flat 3, Triq in-Naxxar, Birkirkara.

15. Jirriżulta li r-rikorrenti akkwistat nofs indiviż tal-imsemmi fond mill-eredita` ta’ missierha Salvatore Calleja u nofs indiviż mill-eredita` ta’ ommha, Catherine Calleja.

16. Jirriżulta, li Salvatore Calleja miet fl-10 ta’ Lulju 1990 u l-wirt tiegħu iddevolva skont testment tal-11 ta’ Awissu 1980, eżebit fl-atti bħala Dok A (fol 11 *et sequitur*). Jirriżulta wkoll li l-wirt ta’ Salvatore Calleja ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi kif jidher mid-dikjarazzjoni causa mortis eżebita Dok B (fol 25).

17. Jirriżulta li Catherine Calleja nominee Micallef, omm ir-rikorrenti, mietet fil-11 ta’ April 2005 u l-wirt tagħha iddevolva skont testment tat-13 ta’ April 2000 eżebit Dok C (fol 38 *et sequitur*). Permezz ta’ dan it-testment, ir-rikorrent tħalliet bi prelegat sehem indiviż l-ieħor tal-fond in kwistjoni. Jirriżulta wkoll, li l-wirt tad-defunta Catherine Calleja nee Micallef ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, permezz ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* datata 15 ta’ Marzu 2006 eżebita Dok D (fol 41).

18. Jirriżulta wkoll minn Dok E eżebit fol 66, ossija immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni tal-21 ta’ Marzu 2017, ir-rikorrenti aċċettat il-pussess tal-prelegat tal-imsemmi fond.

19. Jirriżulta wkoll minn Dok F, fol 72, li l-fond in kwistjoni ġie dekontrollat u l-fond ilu mikri lill-intimata Marlene Depasquale u l-ex raġel tagħha versu l-kera ta’ € 346 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Fil-fatt, jidher li f’kopja tar-Reġistru Elettorali ta’ April 2020, Dok H (fol 47) l-intimata tidher indikata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Ukoll, jidher minn Dok G fol 73, ir-riċevuta tal-kera f’Lulju 2021.

20. Jirriżulta li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, Elena Borg Costanzi, li fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond 340, Saviour Flats, Flat 3, Triq in-Naxxar Birkirkara bil-valur tas-suq liberu fl-ammont ta’ € 190,000, u l-valur lokatizzju fl-2022 huwa ta’ € 6,800 fis-sena.

21. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1990 sas-sena 2022.

    - Il-valur lokatizzju fl-1990 sas-sena 1995 kien ta’ € 650 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-1996 sas-sena 2001 kien ta’ € 1,500 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2002 sas-sena 2007 kien ta’ € 2,500 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2008 sas-sena 2013 kien ta’ € 4,000 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2014 sas-sena 2019 kien ta’ € 6,000 fis-sena
    - Il-valur lokatizzju fl-2020 sas-sena 2022 kien ta’ € 6,800 fis-sena

Ikkunsidrat

22. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1997, u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimata Maria Carmela sive Marlene Depasquale u jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta`

tagħha, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

23. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu, kif ukoll prova tal-allegat ftehim tal-kirja.

24. Jirriżulta li l-imsemmi fond iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' wirt, mill-eredita' tal-ġenituri tagħha, missierha illum defunt Salvatore Calleja li miet fl-10 ta' Lulju 1990 u permezz ta' testment tal-11 ta' Awissu 1980, Dok A, fol 11, ir-rikorrenti tħalliet prelegat ta' sehem indiviż tal-fond *de quo*. In segwitu, wara l-mewt ta' omm ir-rikorrenti Catherine Calleja, skont l-aħħar testment tal-omm liema testment huwa eżebit bħala Dok C fol 38 datat 13 ta' April 2000, ir-rikorrenti tħalliet bi prelegat ir-rimanenti sehem indiviż tal-fond in kwistjoni. Illi ġew eżebiti d-dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kemm dik li tħallset wara l-mewt tal-missier u kemm dik li tħallset wara l-mewt tal-omm. Dawn jinsabu eżebiti mar-rikors promotur bħala Dok B fol 25 u Dok D fol 41. Għalhekk, jidher li d-denunzja ġiet debitament imħallsa. Sussegwentement, jirriżulta wkoll ippruvat, li permezz ta' kuntratt Dok E tal-21 ta' Marzu 2017, ir-rikorrenti ħadet u aċċettat il-pussess tal-prelegat tal-fond in kwistjoni. Għalhekk, il-prova tat-titolu tinsab pjenament ippruvata.

25. Referibbilment għall-prova tal-kirja, jisab ukkoll ippruvat, li l-intimata kienet qed tħallas il-kera fir-rigward tal-fond in kwistjoni billi ġiet eżebita riċevuta tal-kera Dok G. Inoltre`, fl-affidavit tal-intimata Marlene Depasquale stess, huwa ammess li l-kirja ilha għaddejja diversi snin, u l-intimata fl-affidavit tagħha indikat il-kera imħallsa matul is-snin.

26. Fid-dawl ta' dawn il-provi fl-atti, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

27. Ġie eċċepit preliminarjament ukoll, li l-prokura Dok X mhijiex awtentika u appostillata.

28. Jibda biex jingħad li Dok X eżebit mar-rikors promotur hija l-prokura li permezz tagħha Grace Micallef qed tidher għall-assenti Emanuel Lee nee Calleja, li hija l-proprjetarja tal-imsemmi fond.

29. L-Avukat tal-Istat qed jissottometti fis-sottmissjonijiet, li ebda dokument pubbliku esteru ma' jista' jigi rikonoxxut jew jingħata piż legali, jekk dan ma jkunx segwa l-formalitajiet meħtieġa għal tali rikonoxximent fl-esteru.

30. Minkejja s-sottomissjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat ma tellgħax lil Grace Micallef tixhed dwar dan. Din il-Qorti tqis li l-prokura Dok X, għalkemm mhijiex awtentika, turi evidentement li Grace Micallef ġiet awtorizzata tirrappreżenta lil Emanuela Lee nee Calleja.

31. Konsegwentement, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

32. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-kera tal-fond in kwistjoni baqgħet tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilina Maria Carmela sive Marlene Depasquale kompliet tkun rikonoxxuta bħala inkwilina u kompliet tħallas il-kera matul is-snin.

33. Jirriżulta mill-banda l-oħra, illi l-intimata Maria Carmela sive Marlene Depasquale laqgħet għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajmet is-segwenti difiżi:

    1) Preliminarjament, hija qed tiprevalixxi ruħha mid-disposizzjonijiet leġislattivi *qua* ċittadina privata, b'hekk ma tistax tinstab responsabbli ta' ksur ta' drittijiet ta' terzi.
    2) Huwa ormai paċifiku, li f'każ ta' proċeduri leżivi tad-drittijiet Kostituzzjonali jew konvenzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi.
    3) Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa imsejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali.
    4) L-intimata qed tgawdi titolu ta' kera fuq il-proprjeta` *de quo* kif permess skont il-Liġi.
    5) B'referenza għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, m'hemm l-ebda ksur, għaliex il-liġijiet ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta`.
    6) It-talba tar-rikorrenti hija nfondata għaliex permezz tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021, hemm rimedju ordinarju disponibbli.
    7) F'każ li din il-Qorti jidhrilha, li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta' ksur u kumpens punittiv huwa suffiċjenti, m'hemmx lok għal rimedji oħra, mitluba mir-rikorrenti fosthom, li l-intimata tiġi żgumbrata mill-imsemmi fond.
    8) L-intimata m'għandhiex tiġi ippreġudikata finanzjarjament peress li hija ma kisret ebda liġi u sempliċiment avallat ruħha mal-liġi li għadha fis-seħħ.

34. Il-Qorti tibda billi tqis **l-ewwel eċċezzjoni** u **t-tieni eċċezzjoni** ta' l-intimata, li huma konnessi, fejn dak eċċepit huwa li l-intimata m'għandhiex tinstab ħatja għal ksur ta' jeddijiet fundamentali u lanqas għal rimedju.

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

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

(Ara wkoll **Abela vs Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; **Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

36. Infatti, huwa prinċiplament obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011).

37. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċipalment il-ksur ta' jedd fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta` u mhux l-intimata.

38. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimata.

39. **Dwar it-tielet eċċezzjoni** ta' l-intimata, dan huwa punt ukoll sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat. Abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż aktar 'il quddiem fil-mertu, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimata.

40. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, mhuwiex ikkontestat li t-titolu ta' kera li qed tgawdi minnu l-intimata jemani mil-liġijiet viġenti. Madankollu, dak li jrid jiġi mistħarreġ f'dan il-każ mhuwiex it-titolu tal-kera tal-intimata iżda hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew le.

41. Għalhekk, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata.

42. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, dak sostnut u eċċepit f'din l-eċċezzjoni ġie sollevat ukoll mill-intimat Avukat tal-Istat. Abbażi ta' dak li ser jiġi deċiż aktar 'il quddiem fil-mertu, din il-Qorti ser tirrespinġi l-ħames eċċezzjoni tal-intimata.

43. Għalhekk, tiċħad ukoll il-ħames eċċezzjoni.

44. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut, li r-rikorrenti għandha rimedju disponibbli permezz tal-Att XXIV tal-2021. Dan ġie effettivament sottomess ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Iżda, tajjeb jiġi puntwalizzat li r-rimedji disponibbli jagħtu dritt lir-rikorrenti li tipproċedi quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex togħla l-kera u/jew sabiex l-intimata tiġi żgumbrata jekk ma jiġix sodisfatt it-test tal-mezzi.

45. Għaldaqstant, Il-Bord li Jirregola l-Kera, skont dawn l-emendi, jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin, u ma jistax jistħarreġ kwistjonijiet dwar ksur ta' jeddijiet fundamenti, bħal f'dan il-każ.

46. Konsegwentement, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimata.

47. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, f' każ li jinstab li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali hija suffiċjenti u m'hemmx lok għal żgumbrament tal-intimata.

48. Jingħad, fl-ewwel lok, li r-rikorrenti fit-talbiet tagħha ma talbitx speċifikatament għal-żgumbrament iżda għal rimedji xierqa u effettivi kif jidhrilha din il-Qorti.

Konsegwentement, din il-Qorti mhijiex ser tiddeċiedi dwar żgumbrament tal-intimata mill-fond *de quo*. Madankollu, dan ma jfissirx li l-Qorti mhijiex ser tagħti rimedji oħra lir-rikorrenti kemm-il darba jinstab li hemm ksur tad-drittijiet umani.

49. Għalhekk, tiċħad is-seba' eċċezzjoni tal-intimata.

50. **Dwar it-tmien eċċezzjoni,** tal-intimat, ġie sostnut li l-intimata imxiet mal-liġijiet b'hekk m'għandhiex tiġi ppreġudikata finanzjarjament. Dwar dan il-punt, m'hemm l-ebda dubju, li l-intimata aderixxiet ruħha mal-liġijiet viġenti, b'hekk kif diġa' ribadit aktar 'il fuq hija ma tistax tinstab ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, u wisq anqas tista' tinstab ħatja għal kumpens jew danni.

51. Għalhekk, din il-Qorti ser tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-intimata.

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

53. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u f'dan il-każ, id-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed tirċievi l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendu li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

54. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 ma jagħmilhiex impossibbli li tieħu lura l-proprjeta`. Ġie spjegat tramite is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, li minn qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 158, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra hekk, ġie eċċepit ukoll li permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond. U ma jġeddidx il-kirja. Fil-fatt, bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera, jekk jiġi ppreżentat każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-inkwilini jkunu jistgħu jiġu ordnati jitilqu mill-fond f'terminu ta' żmien kif jiġi stipulat mill-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk, ġie eċċepit mill-Avukat tal-Istat, li r-rikorrenti ma tistax jitlob li sofriet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi, kwindi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li permezz tal-emendi introdotti, intlaħaq bilanċ li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita' qed jagħti l-opportunita li togħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħtu fakulta' li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt, ġie sostnut, li skont l-emendi tal-Att XXVIII tal-2018, jagħtu anke garanzija li l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

55. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu u kontroll ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. Inoltre`,

ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li jrid jiġi mistħarreġ jekk is-sid orġinali tal-fond tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex il-kontroll fl-użu tal-proprjeta` ma jwassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`, dan anke tenut kont tal-emendi li saru reċentement.

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

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

57. L-argument tar-rikorrenti hu li xorta ma setgħetx tirriprendi lura il-fond mertu tal-każ odjern minħabba l-protezzjoni tal-liġijiet tal-kera. Inoltre`, ġie sottomess mir-rikorrenti li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta` tagħha, b'mod li baqgħet tirċievi kera anqas mill-valur lokatizzju fis-suq.

58. L-Avukat ta' l-Istat jisħaq fuq il-punt, li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jirregola sitwazzjonijiet ta' natura soċjali għall-ġid komuni. Madankollu, din il-Qorti tqis li n-nuqqas ta' tgawdija u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa ċertament, immirat sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dan, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi.

59. 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 irriżorja li s-sid kienet qed tipperċepixxi matul is-snin.

60. Fil-fatt, ir-rikorrent 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`, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomossjonijiet tar-rikorrenti, li sofriet piż indebitu meta kienet qed tirċievi kera ta' €346.00 fis-sena, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2022 fl-ammont ta' € 6,800 fis-sena. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed titlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta`.

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

> "*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi*

applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

62. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat*."

63. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali*."

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

*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37,*

Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in ***Sporrong and Lonnroth vs Sweden****, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also* ***Broniowski vs Poland*** *(GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V).* ***Hutten Czapska vs Poland*** *- (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

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

66. Fil-kaz suċitat ingħad:

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

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

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……"(See, for example, Anthony ***Aquilina vs Malta*** *no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;* ***Montanaro Gauci & others vs Malta****, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and* ***Zammit and Attard Cassar****, cited above § 62).*

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

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

69. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lill-intimata sa minn qabel 1991, ossija meta ġie dikjarat bħala fond mhux dekontrollat, u l-intimata Marlene Depasquale baqgħet tirrisjedi fl-imsemmi fond stante li baqgħet tiġi rikonoxxuta bħala inkwilina a tenur tal-liġijiet viġenti.

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

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

71. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979, ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet anke in vista tal-Artikolu 12A u 12B tal-Kapitolu 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.

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

73. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Leżjonijiet oħra

74. Jiġi osservat, li fir-rikors promotur, fil-premessi, iżda mhux fit-talbiet, ir-rikorrenti semmiet wkoll l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan huwa żbaljat! Din il-Qorti tirrileva li dan l-artikolu mhuwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk, dan l-artikolu 41 ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

75. Il-Qorti tirrileva tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti fl-każ, **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016;

"Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-protokolli magħmula taħtha huma parti mill-liġi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) u l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju li dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-Qrati Domestiċi."

(Ara wkoll il-każ 129/2019 **Maria Fatima Vassallo et vs L-Avukat tal-Istat et**, Prim' Awla Qorti Ċivili, 17 ta' Ġunju 2020).

76. Għalhekk, dak premess ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għall-każ in eżami.

Kumpens

77. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedju xieraq u opportun sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandu r-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

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

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

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

Danni pekunarji

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

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-*

proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

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

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

83. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandu imbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

84. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jsir minn meta hija akkwistat il-fond permezz ta' wirt mal-mewt ta' missierha f'Lulju 1990.

85. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 15 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1990 sas-sena 2022 kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-1990 sas-sena 1995 kien ta' € 650 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-1996 sas-sena 2001 kien ta' € 1,500 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2002 sas-sena 2007 kien ta' € 2,500 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2008 sas-sena 2013 kien ta' € 4,000 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2014 sas-sena 2019 kien ta' € 6,000 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2020 sas-sena 2022 kien ta' € 6,800 fis-sena

86. Jirriżulta, għalhekk, illi, ikkunsidrat li s-sena 1990 ma tiġix ikkunsidrata fl-intjier tagħha, b'hekk il-kumpens jibda jgħodd minn nofs is-sena 1990 sa Lulju 2018.

87. Dan għaliex f'Lulju 2018, daħal fis-seħħ l-Artikolu 12 B tal-kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibli għas-sid li jieħu lura l-proprjeta` tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. (Ara **Francis Attard vs Avukat tal-Istat et** (118/21/1) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2022).

88. Mill-atti jidher ċar illi r-rikorrenti qiegħda tilmenta mill-operat tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u mhux mill-Artikolu 12B u għalhekk, in linea mad-direzzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq ċitata, din il-Qorti ser tikkunsidra l-kumpens sa' Lulju 2018.

89. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn Lulju 1990 sa Lulju 2018:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €63,925[1];
b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal (€ 19,177.50), li jħalli bilanċ ta' €44,747.50;
c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 8,949.50), li jħalli bilanċ ta' € 35,798;
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1990 sal-2018. L-intimata Maria Carmela Depasquale tat rendikont dettaljat tal-kera imħallsa matul is-snin fl-affidavit tagħha a fol 119 tal-proċess. Jidher illi t-total ta' kera bejn Lulju 1990 u Lulju 2018 mħallsa kienet ta'€3,084[2]. Għalhekk mill-ammont ta' €35,798 jitnaqqas il-kera riċevuta €3,084 = €32,714.

90. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' (€ 32,714).

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

Danni Non-pekunarji

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

93. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali.

[1] Lulju 1990 sa Diċembru 1995 @ €650 = €2,925; Jannar 1996 sa Diċembru 2001 @ €1,500 = €7,500; Jannar 2002 sa Diċembru 2007 @ €2,500 = €12,500; Jannar 2008 sa Diċembru 2013 @ €4,000 = €20,000; Jannar 2014 sa Lulju 2018 @ €6,000 = €21,000

[2] Min Lulju 1990 sa Diċembru 2003 Lm25 ekwivalenti għal €58.23 fis-sena, li jagħmlu total ta' €814.22, minn Jannar 2004 sa' Diċembru 2008 Lm66.50 ekwivalenti għal €154.90 fis-sena, li jagħmlu total ta' €774.50, minn Jannar 2009 sa' Diċembru 2015 €155 fis-sena, li jagħmlu total ta' €1,085 u minn Jannar 2016 sa Lulju 2018 €164.20 fis-sena, li jagħmlu total ta' €410.50, li lkoll flimkien jammontaw għal €3,084.22 kera riċevuta)

Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mill-1990 sa Lulju 2018, għaddew tmienja u għoxrin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' erbatax-il elf Ewro (€14,000).

94. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal tnejn u tletin elf, sebgħa mija u erbatax-il-Euro (€32,714) bħala danni pekunarji u erbatax-il elf Ewro (€14,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' sitta u erbgħin elf, sebgħa mija u erbatax-il Euro (€46,714).

Rimedju ulterjuri

95. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Marlene Depasquale tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed ijgħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

97. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Marlene Depasquale *qua* inkwilina, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijet ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimata għall-motivi spjegati.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Maria Carmela sive Marlene Depasquale, għall-fond 340, Saviour Flats, Flat 3, Triq in-Naxxar Birkirkarau jirrenduha kważi impossibbli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tagħha u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-konvenzjoni ewropea (L-ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t**<u>-Tieni Talba</u>** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-artikolu 5

tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin stante li kera pagabbli ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Liġi.

Tilqa' t-Tielet Talba u **Tillikwida** li-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrent fl-ammont ta' tnejn u tletin elf, sebgħa mija u erbatax-il Ewro (€32,714) bħala danni pekunarji u erbatax-il elf Ewro (€14,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' sitta u erbgħin elf, sebgħa mija u erbatax-il Euro (€46,714)

Tilqa' r-Raba' Talba u **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tnejn u tletin elf, sebgħa mija u erbatax-il Ewro (€32,714) bħala danni pekunarji u erbatax-il elf Ewro (€14,000) bħala danni non-pekunarji, li **flimkien jagħmlu total ta' sitta u erbgħin elf, sebgħa mija u erbatax-il Euro (€46,714)** ai termini tal-liġi.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur