PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **76/2022**

LORENZA DEBONO (KI 917647M) U JEAN PAUL DEBONO (KI 425188M[1])

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U ANTHONY GAFA (KI 1007247M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 10 ta' Marzu 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u liġijiet viġenti oħra, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

---

[1] Korrezzjoni awtorizzata minn '525188M' għal '425188M' b'digriet tal-21 t'April 2022

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa (9) ta' Frar 2022, l-atturi **<u>Lorenza Debono u Jean Paul Debono</u>** ippremettew illi:

    a. Ir-rikorrent Jean Paul Debono huwa sid il-fond uffiċjalment numerat ħamsa (5), Sqaq San Pietru Numru sebgħa (7), Qormi, illi akkwista mingħand ommu r-rikorrenti Lorenza Debono b'kuntratt ta' donazzjoni datat 5 ta' Ġunju 2021 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone;

    b. Il-proprjeta' kienet oriġinarjament akkwistata minn Maria Gatt permezz ta' att ta' diviżjoni datat 5 ta' Lulju 1974 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. L-imsemmija Maria Gatt mietet fit-22 ta' Marzu 2005 kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha, u l-eredita' tagħha kienet regolata bit-testment tagħha datat 20 ta' Jannar 2005 fl-atti tan-nutar Joseph Scriha, li permezz tiegħu ħalliet il-proprjeta' in kwistjoni b'legat lin-neputija tagħha ossia l-imsemmija rikorrenti Lorenza Debono. Il-causa mortis ġiet debitament ippubblikata fl-atti tan-Nutar Joseph Scriha fl-20 ta' Settembru 2005;

    c. Il-fond in kwistjoni ġie konċess b'kuntratt datat 2 t'April 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius lill-intimat Anthony Gafa b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 17-il sena versu ċens annwu ta' Lm50, u kif skada t-terminu tal-konċessjoni fl-1994, l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

    d. Bl-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 u l-Att X tal-2009, l-intimat Anthony Gafa ilu jgħix fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-liġi biss mill-1994 versu kera annwali ta' €187.46, li f'kull każ illum ma tistax teċċedi €209 fis-sena, li hija kera minima, rriżorja u ma tirriflettix il-valur fis-suq, u in oltre bis-

saħħa tal-istess liġijiet imsemmija, l-intimat għandu dritt ta' rilokazzjoni;

e. Ir-rikorrenti għalhekk kienu u għadhom kostretti jġorru piż sproporzjonat u eċċessiv bħala effett tal-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 u l-Att X tal-2009 billi ġew u għadhom qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom mingħajr ebda possibilita' ta' kumpens xieraq għat-tali teħid;

f. Il-valur lokatizju ta' dan il-fond huwa ferm ikbar mill-kera stabbilita bil-liġi, kif kellu jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża bis-saħħa tan-nomina ta' periti nominandi;

g. Għaldaqstant, minħabba l-operazzjoni tal-liġijiet sureferiti, ġew u għadhom qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem minħabba l-kera baxxa li kellhom jipperċepixxu tul iż-żminijiet u l-impossibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta';

h. Ir-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv billi ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, u lanqas ma setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti Lorenza Debono u Jean Paul Debono, il-fatti suesposti flimkien mal-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, senjatament il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u liġijiet viġenti oħra, taw u għadhom qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-konvenut Anthony Gafa għall-fond uffiċjalment numerat ħamsa (5), Sqaq San Pietru Numru sebgħa (7), Qormi, u renduha u għadhom jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom, u b'hekk ġew u għadhom

qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti *inter alia* bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

ii. Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u liġijiet viġenti oħra, billi ma kkreawx u għadhom ma jikkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini *inter alia* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iii. Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protett taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat;

iv. Tiddikjara illi l-intimat Anthony Gafa m'għandux jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ta' liġijiet oħra viġenti, sabiex jibqa' fil-kirja tal-proprjeta' in kwestjoni;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra l-Avukat tal-Istat;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sittax (16) ta' Marzu 2022, l-intimat **<u>Anthony Gafa</u>** eċċepixxa:

a. Illi t-talbiet fil-konfront tal-intimat Gafa għandhom jiġu miċħuda in kwantu l-intimat Gafa ma huwa qed jikkawża ebda leżjoni ta' dritt lir-rikorrenti;

b. Illi konsegwentement kull ordni mogħtija mill-Qorti m'għandhiex tkun konsegwenzjali għall-godiment tal-inkwilinat li jgawdi l-intimat Gafa, raġel ta' erbgħa u sebgħin (74) sena li ilu jgħix fl-imsemmija proprjeta' mis-sena 1977 flimkien ma' ibnu Ronald Gafa li twieled fl-imsemmija dar u baqa' jgħix ma' missieru l-intimat sal-lum;

c. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż;

6. B'risposta datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

a. Illi din it-tweġiba kienet qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din il-Qorti nhar is-17 ta' Frar 2022, li ġie nnotifikat lill-Avukat tal-Istat flimkien mar-rikors promotur nhar l-4 ta' Marzu 2022, bi żmien għoxrin (20) jum min-notifika għar-risposta;

b. Illi ibda biex, jidher illi hemm żball tipografiku fl-okkju, u dan billi l-karta tal-identita' tar-rikorrenti Jean Paul Debono hija 425188M u mhux 525188M, u b'hekk jeħtieġ issir korrezzjoni fl-okkju;

c. Illi, in vena preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom jindikaw fit-talbiet liema huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li allegatament huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan peress li minn qari tat-talbiet rikorrenti jidher li ma ġie speċifikat ebda artikolu partikolari, bl-implikazzjoni li skont huma l-Kap 158 kollu kemm hu, huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali;

d. Illi in vena preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom jindikaw fit-talbiet liema huma *"l-liġijiet viġenti oħra"* li qegħdin jattakkaw f'din il-kawża;

e. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti, fir-raba' premessa tar-rikors promotur ir-rikorrenti allegaw li *"bl-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 u l-Att X tal-2009"* qiegħda sseħħ vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

f. Illi l-intimat Avukat tal-Istat jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

g. Illi fejn ir-rikorrenti qegħdin jirreferu għal Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-artikolu 12 joħloq klassijiet differenti ta' enfitewsi temporanja. Dawn huma: kuntratti li saru qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu ta' aktar minn 30 sena, kuntratti li saru qabel l-imsemmija data fil-liġi għal perjodu ta' 30 sena jew inqas minn 30 sena, kuntratti li saru wara l-21 ta' Ġunju 1979 iżda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għal kwalunkwe perjodu, u kuntratti li saru wara l-1 ta' Ġunju 1995. Huwa biss fl-ewwel tliet istanzi hawn imsemmija illi l-liġi tagħti dritt ta' konverżjoni minn enfitewsi temporanja għall-kera. Skont id-Dok F esebit mar-rikors promotur jidher li l-enfitewsi temporanja ngħatat fl-1977. Skont ma ddikjaraw ir-rikorrenti fir-rikors promotur, din l-enfitewsi temporanja kienet għal perjodu ta' sbatax (17)-il sena. Ladarba stabbilit dan, ikun xieraq illi r-rikorrenti jippruvaw illi l-fond in kwistjoni huwa <u>dar t'abitazzjoni</u>, li <u>l-inkwilin huwa ċittadin Malti</u>, li <u>jirrisjedi fir-residenza ordinarja tiegħu</u>, u li l-<u>fond mhux dekontrollat</u>;

h. Illi r-rikorrenti ma jistgħux kredibilment jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kinux proprjetarji tal-fond mertu ta' din il-kawża. Iktar u iktar meta Lorenza Debono ma daħlitx fiż-żarbun ta' zijietha għax ma kinitx istitwita eredi universali imma biss legatarja. Fil-fatt, skont Dok E esebit mar-rikors promotur, il-fond iddevolva fuq Lorenza Debono b'legat u saret l-

immissjoni fil-pussess nhar l-20 ta' Settembru 2005. Żid ma' dan, skont Dok A esebit mar-rikors promotur, l-istess fond iddevolva fuq Jean Paul Debono permezz ta' donazzjoni mingaħnd il-ġenituri tiegħu nhar il-25 ta' Ġunju 2021. Għalhekk l-analiżi ta' din il-Qorti għandha tibda mid-data tal-20 ta' Settembru 2005, u cioe minn meta saret id-Dikjarazzjoni *causa mortis* u l-immissjoni fil-pussess tal-legat a favur ir-rikorrenti Lorenza Debono;

i. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda jogħla kull tliet (3) snin skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk li l-emendi in kwistjoni immiljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti;

j. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 12(2)(a) tal-Kap 158 – dejjem jekk dan huwa l-artikolu fil-liġi li r-rikorrenti qegħdin jirreferu għalih meta jsemmu *"l-operazzjoni tal-liġi viġenti"* – ma jagħmilhiex impossibbli għall-atturi biex jieħdu lura l-fond f'idejhom. Minn qari tal-Artikolu 12(2) flimkien mat-tifsira ta' "kerrej", kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 1598 tal-Liġijiet ta' Malta, jidher li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Aktar minn hekk, skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Mhuwiex minnu għalhekk li r-rikorrenti huma affaċjati bl-impossibilita' li jieħdu lura l-fond suġġett għall-kirja in mertu;

k. Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux kredibilment jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma togħliex b'mod proporzjonat. Dan-il għaliex skont l-artitkolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, tal-valur ħieles tal-fond fis-suq miftuħ. Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-6 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri vs L-Avukat Ġenerali et*** ikkonfermat li *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158*

joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal ***kera xierqa****, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Wieħed m'għandux jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hinn minn dan, u dejjem skont l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat. Għalhekk l-analiżi ta' din il-Qorti għandha tkun ristretta sad-data ta' meta daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B u cioe sal-2018, u dan minn meta r-rikorrenti kellhom rimedju. Mhux tort tal-intimat Avukat tal-Istat li f'dawn l-aħħar kważi erba' (4) snin ir-rikorrenti kellhom rimedju u ma utilizzawhx;

l. Illi f'kull każ u bla ħsara ta' dak eċċepit, lanqas ma jista jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza riċenti tat-2 ta' Diċembru 2021 (li ma kienx hemm appell minnha) mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et***;

m. Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jalludu għal vjolazzjoni taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jirrileva illi fil-każ in eżami ma jokkorrux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn *non si tratta* ta' teħid forzuż tal-fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjeta' mis-sidien. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu kredibilment jilmentaw minn teħid forzuż jew obbligatorju, iridu jiġu żvestiti minn kull dritt li għandhom fuq dik il-proprjeta'. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Mlata, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li jidher li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu,

madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

n. Illi dejjem bla preġudizzju, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovnenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat jirrileva illi skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Huwa prinċipju ben stabbilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jidentifika l-ħtiġijiet ekonomiċi u soċjali tal-pajjiż, u jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri li huma meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. B'hekk, l-Istat joħloq bilanċ u jiżgura li kull ċittadin, anke dak, b'mezzi limitati, ikollu akkomodazzjoni xierqa u dinjituża;

o. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija midd-ar tal-abitazzjoni tagħhom, u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

p. Illi ladarba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, isegwi għalhekk li t-talbiet tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom lanqas m'għandhom jintlaqgħu;

q. Illi minkejja dawk hawn fuq esposti, fl-eventwalita' li din il-Qorti jidhrilha li għandha tiddikjara li hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti għall-protezzjoni tal-proprjeta' u li għandha tirrimedja bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens għandu jirrifletti l-fatt li:

    i. L-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprejta' hija ġustifikata minn raġunijiet ta' interess ġenerali, u cioe li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

ii. Anke kieku l-proprjeta’ in kwestjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-fond in kwestjoni mikri lil terzi f’kull stadju;

iii. Anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta’ in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun soġġetta għat-taxxa;

iv. Matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mingħand il-kerrej;

r. Illi barra minn hekk, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini;

s. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin mingħajr ma fittxew rimedju;

t. Illi barra minn hekk, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-2018 hekk kif spjegat fl-eċċezzjoni numru ħdax (11) f’dina r-risposta. Di piu, m’għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;

u. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talba tar-rikorrenti biex din il-Qorti *“tiddikjara illi l-intimat Anthoy Gafa m’għandux jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, tal-Att X tal-2009 u ta’ liġijiet viġenti oħra sabiex jibqa’ fil-kirja tal-proprjeta’ in kwestjoni”*, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li din il-Qorti m’għandhiex tagħmel it-tali dikjarazzjoni u konsegwentement tagħti lok għall-iżgumbrament tal-inkwilin;

v. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

7. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

8. Waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1994 sal-preżentata tal-kawża, b'intervalli ta' ħames snin. Tenut kont tan-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) ta' Ġunju 2022, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' Lorenza Debono u Jean Paul Debono datat disgħa (9) ta' Frar 2022 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) kuntratt ta' donazzjoni datat 5 ta' Ġunju 2021 pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (**Dok A** a fol 4 tal-proċess); (b) nota tal-insinwa dwar reġistrazzjoni ta' att ta' diviżjoni datat 5 ta' Lulju 1974 pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (**Dok B** a fol 5-6 tal-proċess); (c) ċertifikat tal-mewt ta' Maria Gatt (**Dok C** a fol 7 tal-proċess); (d) testment ta' Maria Gatt datat 20 ta' Jannar 2005 pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Scriha (**Dok D** a fol 8-9 tal-proċess); (e) dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Gatt pubblikata fl-atti tan-Nutar Joseph Scriha fl-20 ta' Settembru 2005 (**Dok E** a fol 10 *et seq* tal-proċess); (f) kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Agius nhar it-2 t'April 1977 (**Dok F** a fol 15 *et seq* tal-proċess); u (g) kopja tal-ktieb tal-kera (**Dok G** a fol 18 *et seq* tal-proċess);

11. Reġġħet rat ir-risposta tal-konvenut Avukat tal-Istat datata tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu 2022;

12. Reġġħet rat ir-risposta tal-intimat Anthony Gafa datata sittax (16) ta' Marzu 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, illi permezz tiegħu inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1994 sal-preżentata tal-kawża, b'intervalli ta' ħames snin;

14. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* mogħtija mill-intimat **Anthony Gafa** in subizzjoni waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Ġunju 2022[2];

15. Rat illi, waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Ġunju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw li, salv dak illi seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, huma ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

16. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** a fol 87 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) ta' Ġunju 2022 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2022;

17. Rat illi, waqt is-seduta tal-tat-tlieta (3) ta' Novembru 2022, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata ħmistax (15) ta' Novembru 2022, a fol 110 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħmistax (15) ta' Frar 2023 a fol 119 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-intimat Anthony Gafa ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, minkejja illi ġie konċess lilu terminu illi fih seta' jagħmel dan;

---

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 83 *et seq* tal-proċess

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **<u>Eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fit-Tieni (2), Tielet (3) u Raba' (4) Paragrafi tar-Risposta tiegħu</u>**

23. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi hemm żball tipografiku fl-okkju, u dan billi l-karta tal-identita' tar-rikorrenti Jean Paul Debono hija 425188M u mhux 525188M, b'dana illi kellha ssir korrezzjoni fl-okkju;

24. Din il-Qorti awtorizzat il-korrezzjoni relattiva fl-okkju waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, u għalhekk tikkonsidra din l-eċċezzjoni bħala **<u>sorvolata</u>**;

25. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jindikaw liema huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi allegatament huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom, filwaqt illi fir-raba' paragrafu tal-istess risposta, jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jindikaw liema huma *'l-liġijiet viġenti oħra'* li qed jiġu attakkati f'din il-kawża;

26. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti indikaw waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022 illi d-dispożizzjoni illi qed jilmentaw minnha hija l-Artikolu 12 tal-Kap 158. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra wkoll dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet bħala **<u>sorvolati</u>**;

27. Għaldaqstant din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafi enumerati 2, 3 u 4 tar-risposta tiegħu.

B. <u>Allegat Leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

28. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwestjoni, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

29. Mill-banda l-oħra, fit-tlettax (13)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi hawn *non si tratta* ta' teħid forzuż tal-fond *de quo* jew ta' jedd fuqu, iżda biss limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjeta' mis-sidien, b'dana illi ma jistax jinsab ksur ta' dan l-Artikolu;

30. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[3]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***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' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali 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].
>
> *Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb,* **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa***, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-*

[3] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

31. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[4]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, *u Q. Kost. 83/17,* **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, *deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* **Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et**, *deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

[4] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

> *17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.*

32. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom (u għad għandhom) fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimati Gafa bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti. Hekk kif tirrileva din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[5], *"ir-rikorrent ġie assoġġettat għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjeta' de quo ittieħed a favur l-inkwilini b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq."*;

33. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

C. Allegat Leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

34. Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi d-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-*

[5] Rik Kost 202/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 28 t'Ottubru 2021, kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022

interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

35. Da parti tiegħu, fil-paragrafu 14 tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi:

(a) Skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali;

(b) L-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali u ekonomiċi tal-pajjiż, u jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri li huma meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

36. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[6]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and

[6] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. 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, 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).

37. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

38. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[7] illi,

[7] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

39. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its*

> *exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu indirizzati sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

40. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet;

41. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the*

lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[8]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[9] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected

8 Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
9 Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[10] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

42. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[11], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in

---

[10] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[11] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

43. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, sa minn meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji, saħansitra lanqas meta skada t-terminu t'enfitewsi illi għalih kien soġġett il-fond in kwestjoni. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji;

44. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi, kif isostni l-Avukat tal-Istat fid-disa' (9) paragrafu tar-risposta tiegħu, il-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-

iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

45. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[12], fejn ġie ritenut illi:

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

46. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[13]:

---

[12] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

[13] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, 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. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

47. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-

żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

48. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

D. Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

49. Fil-paragrafi għaxra (10), ħdax (11) u tnax (12) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni l-emendi li saru fl-2018 għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe d-dritt illi akkwistaw ir-rikorrenti b'dawn l-emendi illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta', u s-setgħa mogħtija lir-rikorrenti sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, u cioe l-possibilita' li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

50. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVI tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn

jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

51. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[14]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:*

[14] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>,

illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

52. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[15], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

[15] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

53. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimat Gafa;

54. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **r-rikorrenti ma setgħux jilmentaw aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u li jekk ir-rikorrenti naqsu milli jieħdu vantaġġ mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel ġiet intavolata din il-kawża, dan kien nuqqas attribwibbli unikament lilhom stess**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom mill-10 t'April 2018 'il quddiem;

55. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel l-10 t'April 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mis-sena 1994. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-10 t'April 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ġiet introdotta l-istess proċedura;

56. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[16], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

[16] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

57. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel

ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

58. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mis-sena 2005, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-10 t'April 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

59. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mill-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **tilqa' *in parte*** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafi għaxra (10), ħdax (11) u tnax (12) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa mill-10 t'April 2018, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sal-10 t'April 2018**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

60. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju

xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

61. Skont il-**<u>Perit Tekniku Elena Borg Costanzi</u>**[17], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **<u>tliet mitt elf Ewro (€300,000)</u>** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 1994 u s-sena 2022 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1994	1998	€1,400
1999	2003	€2,800
2004	2008	€3,500
2009	2013	€4,500
2014	2018	€6,000
2019	2021	€7,000
2022		€8,000

62. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[18], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-*

[17] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, a fol 87 *et seq* tal-proċess
[18] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

63. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

64. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, mill-kotba tal-kera annessi mar-rikors Kostituzzjonali[19] jirriżulta illi:

- Il-kera sa Mejju 2005 kienet fl-ammont ta' **LM25** (illum ekwivalenti għal €58.25) kull sitt xhur, jew **LM50** (illum ekwivalenti għal €116.50) fis-sena;

- Fis-sena 2006 u 2007 kienet fl-ammont ta' **LM40** (illum ekwivalenti għal €93.20) kull sitt xhur, jew **LM80** (illum ekwivalenti għal €186.40) fis-sena;

- Mis-sena 2008 sas-sena 2013 baqa' jitħallas l-ammont ta' **€93.17** kull sitt xhur, jew **€186.34** fis-sena;

- Minn Jannar 2014 sa Diċembru 2018, il-kera kienet fl-ammont ta' **€99.17** kull sitt xhur, jew **€198.34** fis-sena;

65. F'dak illi jirrigwarda l-**perjodu ta' żmien** illi għalih ir-rikorrenti jistgħu jirċievu kumpens, minkejja illi oriġinarjament ir-rikorrenti kienu qed jinsistu għal kumpens sa mis-sena 1994, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jikkonċedu illi għandhom dritt għal kumpens mis-sena 2005 'il quddiem, u cioe minn meta ġiet nieqsa Marija Gatt, u dan stante illi r-rikorrenti Lorenza Debono akkwistat il-fond in kwestjoni permezz ta' legat, u mhux bħala l-eredi universali ta' Marija Gatt[20]. Il-Qorti taqbel illi kwalsiasi kumpens pekunjarju għandu jingħata mis-sena 2005 'il quddiem, u dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et[21]***:

> *13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u*

---

[19] **Dok G**, a fol 18 *et seq* tal-proċess

[20] Vide para 21 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 115 tal-proċess

[21] Rik Nru 33/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021. Ara wkoll ***Virginia sive Yvonne Carabott et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 320/2021, Onor Imħ Dr Neville Camilleri, 8 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.

14. Il-Qorti pero' ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta' ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u cioe fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018.*

66. Hekk kif gia ġie senjalat aktar 'il fuq, din il-Qorti ma sabitx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti wara April 2018, u għaldaqstant mhix ser tagħti kumpens pekunjarju wara din id-data;

67. F'dak li jirrigwarda **likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

68. F'dak illi jirrigwarda l-***quantum* tal-kumpens pekunjarju** illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[22]:

[22] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[23] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[24], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien*

[23] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[24] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

*il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

69. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita bejn **Marzu 2005 u April 2018** kien fl-ammont globali ta' **€ 2,600**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€ 66,500**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 66,500 – **30% għall-interess ġenerali** = € 46,550
€46,550 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €37,240
€37,240 – **€2,600 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€34,640**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u tletin elf, sitt mija u erbgħin Ewro (€34,640)**;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

70. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)**, sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

71. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif isostni tajjeb l-intimat Gafa fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur, huwa ma kkawża ebda leżjoni tad-dritt lir-rikorrenti. Dan fid-dawl ukoll ta' dak illi ġie ritenut ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[25]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

D. Talba għall-Iżgumbrament tal-Inkwilini

72. Ikkunsidrat dak illi ġia ġie spjegat minn din il-Qorti f'aktar dettall aktar 'il fuq rigward ir-rimedji mogħtija lir-rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tagħti kwalsiasi dikjarazzjoni u / jew deċiżjoni rigward l-iżgumbrament o meno tal-inkwilin, u/jew dwar l-invokazzjoni mill-istess inkwilin tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 sabiex jibqa' jabita fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dan stante illi tali

[25] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

dikjarazzjonijiet jaqgħu llum il-ġurnata fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

73. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

74. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom;

75. In oltre, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe mis-sena 1994 sas-sena 2005, u mis-sena 2018 'il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamlet studju, riċerka, u xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

76. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[26]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu kwart (1/4) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (3/4) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

[26] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

(i) **Tilqa' l-ewwel talba *in parte*** u tiddikjara illi l-Art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kisru d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **limitatament sa April 2018**, u **tiċħad** fil-kumplament l-istess talba rikorrenti;

(ii) **Tilqa' t-tieni talba** u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti kif dikjarat f' (i) hawn fuq;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** u, filwaqt illi tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **erbgħa u tletin elf, sitt mija u erbgħin Ewro (€34,640)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)**, tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat;

(iv) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba rikorrent, għar-raġunijiet espressi f'din id-deċiżjoni;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Gafa in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati kwart (1/4) mir-rikorrenti u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur