QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Marzu, 2023

Numru 2

Rikors Numru 315/21 TA

Maria Stella Mifsud (K.I.nru. 508440(M))

vs

L-Avukat tal-Istat; u

John Zammit (K.I. nru. 686260 (M)) u
martu Rita Zammit (K.I. nru. 731358 (M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Maria Estella Mifsud (ir-rikorrenti) ppreżentat fil-11 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

1. "Ir-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà *ossia* l-fond bin-numru 48, Triq Sant' Elena, tas-Sliema.

2. L-intimati konjugi Zammit ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995.

3. Il-konċessjoni emfitewtika temporanja kienet saret in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis fis-sitta u għoxrin (26) ta' Frar tas-sena elf, disgħa mija, tlieta u tmenin (1983). Mal-iskadenza ta' dan, il-partijiet

ikkonvertew it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja f'wieħed ta' lokazzjoni li tiżdied ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, permezz tal-kuntratt datat dsatax (19) ta' Jannar 2004 (Dok. 'A').

4. Illi għalhekk l-intimati bdew igawdu kirja sfurzata fuq is-sid mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ, sabiex b'hekk l-kera kurrenti hija dik ta' €150 kull sitt xhur (Dok. 'B').

5. Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-intimati konjugi Zammit li jibqgħu jgħixu fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina għall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti fl-26 ta' Frar 1983. Dan l-istat ta' fatt għadu fis-seħħ sal-lum.

6. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-atturi u l-intimati konjugi Zammit. Għaldaqstant ġiet privata mill-proprjeta' tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu 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, Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

7. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

8. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħha ġew miksura skond l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandha titħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġiet privata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u *ċioe'* tal-fond bin-numru 48, Triq Sant' Elena, tas-Sliema, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

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

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew u/jew qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha bin-numru 48, Triq Sant' Elena, tas-Sliema, b'vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha r-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond.

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa***;***

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) preżentata fit-2 ta' Ġunju 2021, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti ġġib prova tajba biżżejjed li turi kif il-propjetà *ossia* l-fond bl-indirizz *48, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema*, tassew jappartjeni lilha;

2. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti turi kif l-intimati John Zammit u Rita Zammit qed jgħixu fil-fond in mertu a tenur tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. Bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta li ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha għal dawk il-perjodi li ma kinitx propjetarja tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni, jew

inkella ma kinitx legalment intitolata li tirċievi l-fottijiet tal-fond in mertu;

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

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

6. Illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, lanqas ma jiskru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

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

7. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

8. Bla ħsara għal dak sueċċeppit u f'kull każ din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, ir-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant hu hekk li bis-saħħa tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et***. (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu 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 żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil'hemm minn dan, u dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, 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.

Illi għalhekk, mal-miġja tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrenti kellha kull jedd li tibda' azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrenti naqset milli tgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma għandux ikun imputabbli fuq l-Istat;

9. F'kull każ u fir-rigward tal-ewwel talba fejn qed jintalab li bħala rimedju din il-Qorti għandha tgħaddi biex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Zammit, il-Qorti Kostituzzjonali diġa' għamlitha ċara kemm il-darba li din l-Onorabbli Qorti ma hijiex il-*fora* addattata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati inkwilini;

10. Inoltre, fir-rigward tat-tieni u r-raba' talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;

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 tagħhom."

Rat ir-risposta tal-konjuġi Zammit (l-intimati inkwilini) preżentata fil-5 ta' Awwissu 2021, li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament sjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri:

1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti trid l-ewwel u qabel kollox tagħti prova tat-titolu li qed tgħid li għandha fir-rigwrd tal-fond meritu tal-kawża u ċioe' dak bl-indirixx 105 (ġia 48), Triq Sant Elena, Tas-Sliema.

2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti jeċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kontraditturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkommettewx.

3. Illi kif issenjalat din l-Onor. Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet *David Pullicino et. Vs L-Avukat Ġenerali et*:

   "(...) l-*organizazzjoni tas-sistema legali u gudizzjarja* ***huwa kompitu tal-Istat, u huwa l-Istat li ghandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoggi fis-sehh sistema gudizzjarja li tiggarantixxi u tipprotegi d-dritt taghhom*** *(Appell Cvili nru 73/2001 deciz nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AG et)"* [1]

4. Illi in sostenn tas-suespost, huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi "(...) *fil-kaz ta' proceduri gudizzjarji lezigi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali,* ***huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi****, galadarba huwa principalment* ***l-obbligu tal-Istat, u mhux tac-cittadin privat, li jassigura li d-drittijiet ta' parti f'kawza ma jinkissrux***".[2]

5. Illi in linea ma'dak suċitat, huwa għalhekk l-Istat li huwa l-leġittimu kuntraduttur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, b'dan

[1] Emfasi tal-esponenti

[2] Emfasi tal-esponenti. Estratt mis-sentenza fl-ismijiet: *David Pullicino et vs L-Avukat Ġenerali et,* deċiża mill-Prim Awa tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fit-30 ta' Mejju 2018.

illi l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita' tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffettwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondu għal kwalsiasi inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata.

7. Illi konsegwentement, huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti **ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huma ma kkommettewx u b'hekk m'għandhomx jiġu kkundannati jiżgombraw mill-fond**, fl-eventwalita' li din l-Onor. Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

   Dan qed jiġi eċċepit fl-isfond tal-prinċipju assodat kemm lokalment kif ukoll fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani illi huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini privati jiġu mħarsa u li f'każ ta' leżjoni jagħti kumpens.

8. Illi inoltre, il-Qrati Kostituzzjonali tagħna pronunzjaw ruħhom kemm-il darba rigward il-fatt li huma mhumiex aditi bil-kompetenza *ratione materiae* sabiex jagħtu ordni ta' żgumbrament, kif ġie ssenjalat ad exemplum, fis-sentenza fl-ismijiet *Josephine Azzopardi et. vs. L-Onorevoli Prim Ministru et*, deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017:

   > "*Illi ġie deċiż diversi dabi mill-qrati taghna li l-**proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk i nkwilin ghandux jiġi żgumbrat jew le**. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ.*"

   Infatti f'dan ir-rigward, qed jiġi eċċepit illi l-Artikolu 8(1) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi illi:

   > "*Meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord ghaldaqshekk*".

9. Illi fil-fatt f'dan ir-rigward, il-Qrati Kostituzzjonali tagħna reċentement issenjalaw is-segwenti:-

   > "*Li kieku din il-qorti ordnat l-iżgumbrament fil-kawża kostituzzjonali – u hekk tagħti dak li t-Tielet Sezzjoni tqis "an impeccably comprehensive remedial action" **kienet tkun ċaħħdet lill-okkupant mill-jedd ta' aċċess għal qorti**, bi ksur tal-jedd tieghu taht l-art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropeza għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali: **altru milli rimedju "impekkabbli"!** F'dak il-każ imbagħad kien ikun jista'*

jingħad bir-raġun li din il-qorti tkun abdikat mir-responsabiltajiet tagħha għax tkun naqset li tħares id-drittijiet ta' kull parti fil-kawża! (...) Wara kollox, ***ma huwiex minnu dak li jingħad fil-każ ta' Portanier li din il-Qorti għandha "unlimited powers"****; fi stat ta' dritt ħadd ma għandu unlimitedc powers u din il-qorti wkoll hija marbuta illi tħares u tirrispetta l-liġijiet proċedurali tal-pajjiż ukoll jekk hemm min donnu jrid li flok liġijiet prevedibbli ta' proċedura jidħol sistema ta' solvitur ambulando*".

10. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti dejjem ottemperaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien, żammew l-imsemmi fond f'kundizzjoni tajba u wżaw il-fond għall-iskop li lilhom ngħata, bla ma qatt issullokaw tali fond lil terzi.
11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti qed jitolbu bir-rispett lil din l-Onor. Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti safejn jolqtu lilhom bħala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentement tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;"

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Frar 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 48, Triq Sant' Elena tas-Sliema.

2. B'att tas-26 ta' Frar 1983 (ara insinwa a' fol 50), is-sid oriġinali Michael Cilia li huwa missier ir-rikorrenti, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja lil ċerta Carmen armla ta' Joseph Farrugia. Din il-

konċessjoni kienet għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena mill-għoxrin (20) ta' Diċembru 1982, soġġett għas-subċens annwu u temporanju ta' LM64.

3. B'att datat 8 ta' Frar 1986 (a' fol 63), Carmen Farrugia armla ta' Joseph Farrugia, trasferiet din il-konċessjoni lill-intimat John Zammit.

4. John Zammit baqa' jgħix fil-fond, flimkien ma' martu l-intimata Rita Zammit, anke wara li skadiet il-konċessjoni sub-emfitewtika fl-20 ta' Diċembru 2003. Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, John Zammit ingħata d-dritt li jokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

5. Ir-Rikorrenti akkwistat dan il-fond per via di successione mill-wirt tal-ġenituri tagħha Michael u Maria Carmela konjuġi Cilia (ara atti tal-mewt, riċerki testamentarji, denunzja u causa mortis rispettiva a' fol 31 sa 42 u 77 sa 86).

6. Bi skrittura privata datata 16 jew 19 ta' Jannar 2004 (a' fol 4), ir-rikorrenti indikata bħala s-Sid u l-intimati konjuġi Zammit indikati bħala l-inkwilini, fost oħrajn ftehmu fir-rigward ta' dan il-fond li "*jikkonvertu t-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja f'wieħed ta' lokazzjoni u dan għat-tenur tal-Liġi li Tirregola d-Dekontroll u jistabilixxu l-kera tal-fond għal mija u tmienja u għoxrin lira (LM128) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem,...*".

7. Il-ħlas ta' kera kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-

Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

8. Jirriżulta mill-irċevuti tal-kera preżentati (a' fol 66 sa 71) li r-Rikorrenti aċċettat l-aħħar pagament ta' kera fil-15 ta' Diċembru 2020 li kienet fl-ammont ta' €150. Jidher li, wara dik id-data l-Intimati inkwilini bdew jiddepożitaw il-kera l-Qorti (ara Dok RZ5 a' fol 72; ara wkoll affidavit tal-intimata Rita Zammit a' fol 61).

9. Jirriżulta li r-rikorrenti użufruwiet ruħha mir-rimedju taħt l-artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 b'rikors numru 116/21 ppreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan ir-Rikors jinstab differit għas-7 ta' Lulju 2023.

<u>Punti ta' Liġi</u>

10. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed tilmenta li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjetá in kwistjoni sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni. Dan minħabba li b'dawn l-emendi, hija ġiet inabilitata milli tieħu lura f'idejha l-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċeviet kalkulata skont l-

artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien jistħoqqlu l-inkwilin.

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

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

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated*

in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta;** Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019).

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

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

14. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet

fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of*

Protocol No.1 to the Convention.” (**Buttigieg and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta’ Diċembru 2018**).

15. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta’ Strasburgu f’żewġ xenarji:

> (1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta’ l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et**, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta’Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata)
>
> u
>
> (2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta’ dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta’ April 2016**) .

16. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12/12A jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta’ l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-

ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

17. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin -vs- Avukat Generali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta'Ottubru 2018** u konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

Konsiderazzjonijiet

18. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat u l-inkwilini Intimati ssollevaw il-ħtieġa li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu fuq il-fond in mertu.

19. Fin-nota tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti li mhux se jkompli jinsisti fuq din l-eċċezzjoni għax dan it-Titolu ġie "*provat permezz tal-affidavit tar-rikorrenti u l-affidavit tal-intimata*".

20. Din il-Qorti tara li t-titolu tar-Rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni ġie provat bid-dokumenti preżentati minnha kif riferuti fil-fatti supra. Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimati.

21. Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat issolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti turi kif l-intimati Zammit qed jgħixu fil-fond in mertu a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 159. Dan ġie provat permezz tan-nota tal-insinwa tal-konċessjoni sub-emfitewtika tal-26 ta' Frar 1983. Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-tieni eċċezzjoni.

22. Permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat jissolleva li "*r-rikorrenti ma tistax tilmenta li ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha għal dawk il-perjodi li ma kienetx proprjetarja tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella ma kienitx legalment inttitolata tiriċievi l-frottijiet tal-fond in mertu;*"

23. Din il-Qorti esprimiet ruħha diverżi drabi fuq eċċezzjoni bħal din.

24. Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk:

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

25. Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li

l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

26. Fil-każ in mertu r-rikorrenti saret sid, in kwantu għan-nofs indiviżi tal-fond, mal-mewt tal-papa tagħha Michael Cilia fit-3 ta' Ottubru 1990 u, in kwantu għan-nofs indiviż ieħor, mal-mewt tal-mama tagħha Maria Carmela Cilia fl-20 ta' Frar 1995, jiġifieri qabel ma skadiet il-konċessjoni fl-20 ta' Diċembru 2003. Il-komportament tal-ġenituri tar-rikorrenti, qua l-awturi tagħha, ma jaffettwax għalhekk il-qagħda tar-rikorrenti f'terminu ta' kumpens. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni.

27. In kwantu għat-tieni eċċezzjoni sollevata mill-inkwilini Intimati, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom*

jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

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

28. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport*

*guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali, Kost 22/02/2013**).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

29. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

30. Safejn l-azzjoni tolqot l-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati aktar il-fuq f'din is-sentenza. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

31. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u sejra tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

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

33. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens li għandu jkopri l-perjodu mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika, jiġifieri l-20 ta' Diċembru 2003, sal-10 ta' April 2018. Dan peress li, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bis-sostituzzjoni ta' dan l-Att bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021.

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

fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".

35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (**Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (**Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019**).

36. Fin-nota tagħha r-Rikorrenti qed tinsisti li l-Qorti ma toqgħodx ma dak stabbilit fis-sentenza ta' Cauchi vs. Malta iżda jingħata lilha l-ammont kollu mitluf (ara nota a' fol 115).

37. Il-Qorti iżda, u kif espremiet ruħha f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, tqis li d-danni jiġu likwidati bil-mod kif ġie stabbilit fis-sentenza ta' **Cauchi vs. Malta mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2019**, mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni, jiġifieri mill-20 ta'

Diċembru 2003, sad-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, jiġifieri 10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ikkunsidrati fl-istess sentenza kif ġej.

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

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

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

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

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

43. Pero' din il-Qorti tagħmilha cara li għalkemm dak li ingħad f'Cauchi -vs- Malta jista' jservi ta'gwida kif għandu jkun ikkalkolat, dan il-kejl mhux neċessarjament ikun applikabbli għall-każijiet kollha li jkollha quddiemha. Kull każ huwa differenti minn ieħor u kejl *one size fits all* jista' joħloq disturb inġustifikat favur parti jew oħra. Din il-Qorti għaldaqstant, fic-cirkostanzi li għandha quddiemha ssib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000).

44. Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad, il-preżenza tal-inkwilin

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

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati konjuġi Zammit.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

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

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati konjuġi Zammit.

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament sa fejn din taffettwa l-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ossia l-10 ta' April 2018. Dan billi tiddikjara li per konsegwenza tal-Artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħha bin-numru 48, Triq Sant' Elena, tas-Sliema, sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti konsegwenza ta' din il-vjolazzjoni;

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000).

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000), liema danni jkopru l-perjodu mit-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika, jiġifieri 20 ta' Diċembru 2003 sa l-10 ta' April 2018.

Tiċħad il-ħames talba tar-Rikorrenti għar-raġunijiet esposti aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini intimati konjuġi Zammit, jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur