FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Ġimgħa, 5 ta' Mejju, 2023

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 773/2021 ISB

Edward Borg (K.I. 701436M)

vs

Anthony Mackay (K.I. 570749M)

MaryRose Mackay (K.I. 982448M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Edward Borg**, intavolat fid-29 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

I. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti*

suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront tar-rikorrenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Anthony Mackay (K.I. 570749M)u Mary Rose Mackay (K.I. 982448M) ghall-fond 410, Triq Rue D'Argens, Gzira, b'tali mod li gie rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond 410, Triq Rue D'Argens, Gzira, proprjetà taghhom.

II. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond 410, Triq Rue D'Argens, Gzira, proprjetà tar-rikorrenti, mill-intimati Mackay minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini Mackay, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.*

IV. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.*

V. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

VI. *Taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun iehor biex tigi spurgata lvjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha hawn lamentata.*

U dan wara illi ppremetta:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond* ***410, Triq Rue D'Argens, Gzira*** *li huwa u ohtu mejta Lucretia sive Gracie Calleja kienu akkwistaw mill-eredita tal-mejta genituri taghhom Francesco u Maria Stella Borg*

illi mietu rispettivament fid-8 ta' Settembru 1966 u 14 ta' Novembru 1979.

2. *Illi missier r-rikorrenti akkwista din l-proprjeta' matul iz-zwieg b'kuntratt tas-26 ta' Marzu 1960, fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit.*

3. *Illi l-wirt tal-mejtin genituri tieghu ddevolva skont testment unica charta tal-16 ta' Frar 1963, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello hawn anness u mmarkat bhala **'<u>Dokument A</u>',** fejn huma hallew lil uliedhom, Lucretia sive Grace Calleja nee Borg u Edward Borg ossia r-rikorrenti bhala eredi universali taghhom, fi kwoti ugwali bejniethom.*

4. *Illi l-wirt tal-mejtin genituri tieghu gie debitament denunzjati lil Kumissarju tat-Taxxi Interni, permezz ta' denunzja nru: 2791/66 u 760/80 u peress li ghaddew iktar minn 10 sena mil-mewt ta' missieru m'hemmx ghalfejn tigi prezentata it-tali denunzja. Illi d-denunzja ta' ommu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **'<u>Dokument B</u>'***

5. *Illi oht r-rikorrenti Lucretia sive Grace Calleja nee Borg mietet fis-17 ta' April 2020.*

6. *Illi Lucretia sive Grace Calleja, b'giex testmenti, wiehed tas-6 ta' Marzu tal-1998 u l-iehor tal-1 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello hawn anness u mmarkat bhala **'<u>Dokument C</u>'** halliet lil huha, Edward Borg, ossia r-rikorrenti, bhala eredi universali taghha.*

7. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-16 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Petra Burlo, l-wirt ta' ohtu gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan skont d-dokument hawn anness u mmarkat bhala **'<u>Dokument D</u>'.***

8. *Illi b'kuntratt tal-**15 ta' Jannar 1979** fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, s-sidien kienu ikkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-wiehed u ghoxrin (21) sena lill-intimat Anthony Mackay il-fond in kwistjoni versu subċens annwu u temporanju ta' Lm40.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem,*

*dekorribbli mill-4 ta' April 1979, u dan skond **'Dokument E'** hawn anness.*

9. *Illi din il-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja ghalqet fit-**3 ta' April 2000,** izda l-okkupanti odjerni ossia l-intimati Mackay, baqghu jokkupaw d-dar bħala r-residenza ordinarja taghhom, ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kellhom dritt jivvantaw titolu ta' kera li togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.*

10. *Illi kif fuq inghad, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati Mackay bdew jhallsu kera doppja ta' **Lm90.00c** fis-sena li sussegwentement kellha togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena ai termini ta' skrittura tas-27 ta' Marzu 2000 redatta minn Nutar Mario Rosario Bonello, **"Dokument F"***

11. *Illi sussegwentement il-kera kellha terga toghla skond l-indici tal-inflazzjoni kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha tibqa' hekk tizdied kull tlett snin f'ammonti tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal-inflazzjoni, biex b'hekk il-kera attwalment qed tithallas bir-rata ta' **€405.12c** fis-sena.*

12. *Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimati Mackay gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

13. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument A' surreferit.*

14. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi, inkluz l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ*

bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

15. *Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini Zerafa liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens* ***temporanju****.*

16. *Illi l-ligijiet vigenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.*

17. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjetà taghha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq ohra hlief li tikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

18. *Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.*

19. *Illi hija ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma rieditx u ma kienx jaqblilha taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.*

20. *Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie*

offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm90.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina.

21. *Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq.*

22. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li l-antekawza minnhom hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sidt u dawk tal-inkwilina.*

23. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

24. *Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi **'Amato Gauci Vs Malta'**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; **'Lindheim and others Vs Norway'** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u **'Zammit and Attard Cassar vs Malta'**, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

25. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' **'Beyeler vs Italy'** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'**'Almeida Ferreira et vs Portugal'** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat*

illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

26. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '****Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

27. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidien.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa fol 29);

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2022, minn fejn jirrizulta illi l-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Frar 2022 fl-10:00 a.m.

Rat ir-**Risposta** tal-intimati **Anthony u Mary Rose Mackay** intavolata fit-3 ta' Frar 2022 (fol 32) li permezz tagħha eċċeppew:

1. *Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu iwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma ghamlu huma huwa li osservaw il-Ligi vigenti.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni*

wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

4. *Illi l-esponenti qieghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.*

5. *Illi b'referenza ghall-ewwel talba tar-rikorrenti, din ghandha tigi michuda u dan stante li ma huwiex minnu li gie rez impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond.*

6. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.*

7. *Illi finalment, l-esponenti ma ghandhomx jigu pregudikata finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Ligi izda semplicment mxew mall-Ligi li ghadha fis-sehh.*

8. *Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-8 ta' Frar 2022 (fol 34) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi **<u>preliminarjament</u>** ir-rikorrent għandu jindika liema artikolu u liema kapitolu allegatament qiegħdin iledulu d-drittijiet fundamentali tiegħu, b'dan illi l-esponent għalhekk jirriżerva minn issa d-dritt tiegħu illi jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, jekk jinħass il-bżonn, ġialadarba ir-rikorrent jiċċara liema artikolu huwa infatti applikabbli;*

2. *Illi **<u>in linea preliminari wkoll</u>**, għanda ssir referenza lejn Dok F anness mar-rikors promotur u ċioe ftehim privat bejn ir-rikorrent u l-inkwilin McKay li permezz tiegħu l-istess partijiet ftehmu illi kienu qiegħdin jidħlu fi ftehim lokatizju għall-15 -il sena, mis-sena 2000 b'intendiment ta' tiġdid(vide paġna 2).*

Konsegwentement ir-rikorrent ma għandux issa jilmenta minn ksur kostituzzjonali;

3. *Illi **fil-mertu** l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin. Illi oltre mill-fatt illi r-rikorrent irid jindika b'mod ċar abbażi ta' liema provediment tal-liġi qiegħed iressaq din l-azzjoni, jeżisti wkoll ftehim bejn ir-rikorrent u l-intimati Mackay datat is-sena 2000;*

4. *Illi b'referenza **għall-ewwel talba**, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ormai huwa stabbilit mill-Qrati tagħna, anke fuq skorta ta' sentenzi, li l-allegazzjoni li huwa impossibli għar-rikorrent sabiex jieħu l-propjeta' lura hija skoretta. Għaldaqstant din it-talba għanda tiġi miċħuda;*

5. *Illi **b'referenza għat-tieni u t-tielet talba u l-premessa b'punt ix**[1], l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn ir-rikorrent baqa' s-sid tal-fond, tali żvestiment ma sarx, aktar u aktar meta r-rikorrent u l-inkwilin daħlu fi ftehim privat fis-sena 2000;*

6. *Illi ma hemm anqas l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;*

7. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli.*

[1] Bl-assunzjoni li r-rikorrent qiegħed jilmenta mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, artikolu 12(2) u mingħajr preġudizzju għall-punti 1-3 ta' din ir-risposta

Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

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

11. *Illi b'referenza lejn it-talba għall-kull rimedju 'xieraq', wieħed irid jieħu kont tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu, anke kif emendat, jagħti l-opportunita' lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidt tista titlob wkoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

12. *Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tirriżulta fil-vakazzjoni tal-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, is-sidien għandom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħdin jikkawżaw. Illi s-sidien jistaw anke jitolbu li l-kirja tiġi xolta jekk juru li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

13. *Illi għaldaqstant dan l-artikolu fih innifsu diġa joffri rimedju lir-rikorrent;*
14. *Illi **<u>b'referenza għat-tielet, ir-raba', l-ħames u s-sitt talba</u>**, dawn l-istess talbiet m'għandhomx jiġu milqugħa, speċjalment*

fejn ir-rikorrent qiegħed jitlob rimedju li diġa jeżisti;

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-16 ta' Frar 2022 (fol 22), li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Michael Lanfranco** sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 2000 sal-preżetata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ukoll li fl-udjenza tas-16 ta' Frar 2022, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li salv għar-rapport peritali, ir-rikorrent ma kellux aktar provi xi jressaq.

Rat in-nota tar-rikorrent Edward Borg intavolata fis-17 ta' Frar 2022 (fol 39) li permezz tagħha indika b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-Artikolu in diżamina huma l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Michael Lanfranco**, maħluf fis-26 ta' April 2022 (fol 45 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li kienu qeghdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Michael Lanfranco u rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li m'għandux aktar provi xi jressaq.

Rat in-Nota tal-intimata **Mary Rose Mackay** intavolata fl-1 ta' Lulju 2022 (fol 61) li permezz tagħha ippreżentat affidavit tagħha stess (fol 62 u 63).

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-ġbir tal-provi magħluq.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrent **Edward Borg,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati minnu rigward il-propjeta' mertu ta' din il-vertenza u ċioe', il-fond **410, Triq Rue D'Argens, Gzira** li kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tiegħu Francesco u Maria Stella Borg.

Jispjega li missieru Francesco Borg kien akkwista l-propjeta' *de quo* matul iż-żwieġ tiegħu lil Maria Stella b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit fis-26 ta' Marzu 1960. Jgħid li Francesco u Maria Stella Borg mietu fit-8 ta' Settembru 1966 u fl-14 ta' Novembru 1979 rispettivament u l-wirt tagħhom ddevolva favur tieghu u favur oħtu Lucretia sive Grace Calleja fi kwoti ugwali bejniethom ai termini tat-testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Mario Bonello datat 16 ta' Frar 1963.

Jispjega li Lucretia sive Grace Calleja mietet fis-17 ta' April 2020 u l-wirt tagħha ddevolva favur tieghu permezz ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello datati 6 ta' Marzu 1988 u l-1 ta' Marzu 2006. Is-suċċessjoni ġiet ddikjarata permezz tal-att *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Petra Burlo` datat 16 ta' Settembru 2020.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrent huwa l-proprjetarju uniku tal-fond 410, Triq Rue D'Argens, Gzira.

Jispjega li permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Jannar 1979 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, is-sidien kienu kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena lill-intimat Anthony Mackay versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' erbgħin Liri Maltin (Lm40) fis-sena dekorribbli mill-4 ta' April 1979. Jgħid li minkejja li din il-konċessjoni ghalqet f'April 2000, l-intimati Mackay baqgħu jokkupaw il-propjeta' *de quo* ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta bir-rata ta' disgħin Liri Maltin (Lm90) fis-sena li sussegwentament kellha toghla skont ir-rata ta' inflazzjoni pero' qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax -il sena ai termini ta' skrittura tas-27 ta' Marzu 2000 redatta minn Nutar Mario Rosario Bonello. Jgħid li llum jirċievi l-kera ta' erba' mija u ħames Ewro u tnax -il ċenteżmu (€405.12) fis-sena.

Jgħid li l-liġijiet viġenti qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu u m'hemmx dubju li huwa soffra danni kbar minħabba dan. Jgħid li ma kellu ebda għażla ħlief li jirrikorri għall-proċeduri odjerni għax qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejjġu stess.

Jispjega li huwa mhux qed jirċievi kera ġusta u qed jagħmel x-xogħol li suppost għamel il-Gvern tramite s-*Social Services Department*. Jgħid li dan irriżulta mhux biss f'ċaħda mit-tgawdija tal-propjeta' tiegħu iżda ukoll qatt ma rċieva kumpens adegwat u b'hekk hemm sproporzjon bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tal-inkwilini.

Jgħid li huwa ħallas taxxa tas-suċċessjoni f'ammonti li huwa akbar mill-kera li ser jirċievi tul ħajjtu.

Fl-affidavit tagħha **Mary Rose Mackay** tgħid li hi u żewġha kienu ħadu l-fond *de quo* b'ċens permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tal-

15 ta' Jannar 1979 għal perjodu ta' 21 sena versu ċens annwu u temporanju ta' erbgħin Lira Maltin (Lm 40) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u dan mill-4 ta' April 1979.

Tispjega li ċ-ċens skada fit-3 ta' April 2000 u ai termini tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta baqgħu jgħixu fid-dar. Tispjega li mis-sena 2000 'l hawn ħallsu s-segwenti kirjiet:

2000 sa 2005	€209.64 fis-sena
2006 sa 2009	€232.94 fis-sena
2010 sa 2014	€256.22 fis-sena
2015 sa 2019	€324.10 fis-sena
2020 sa 2022	€405.12 fis-sena

Tgħid li l-fond dejjem żammewh fi stat tajjeb u saħansitra biddlu l-kamra tal-banju minħabba li kienet antika. Tgħid li dejjem ħallset il-kera fil-ħin, liema kera dejjem ġiet aċċettata. Tgħid li għalhekk hi dejjem imxiet mal-liġi u semmai huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jħallas kumpens lir-rikorrenti u lanqas m'għandha tkun ikkundannata spejjeż.

Tispjega li s-sidien intavolaw ukoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-rikors numru 969/2021LC fl-ismijiet Borg Edward vs Mackay Anthony et sabiex toghla l-kera.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Michael Lanfranco,** b'rapport maħluf fis-26 ta' April 2022 (fol 45 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' ħamsa u tmenin elf Ewro (€85,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2000 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

2000 sa 2004	€876 fis-sena	€4,380 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€1,548 fis-sena	€7,740 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€1,505 fis-sena	€7,525 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€1,763 fis-sena	€8,815 ta' ħames snin
2020	€2,875 fis-sena	€2,875 ta' sena
2021	€2,720 fis-sena	€2,720 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u tletin elf u ħamsa u ħamsin Ewro (€34,055) mis-sena 2000 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tieghu illimita ruħu sabiex jagħmel sottomissjonijiet biss dwar il-*quantum* ta' kumpens illi huwa jippretendi illi għandu jirċievi.

Isostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostni li l-kumpens dovut lilu m'għandux ikun inqas minn erbatax -il elf u sebgħa u għoxrin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€14,027.50).

Isostni li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri

Isostni li il-kumpens pekunjarju għandu jitħallas oltre danni morali, liema danni morali b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat** et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, għandu jkun fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostni li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[2] jinsisti li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li sar sid tal-propjeta.

---

[2] Kif ukoll **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022, **Anthony Debono et v L-Avukat Ġenerali et** tat-8 ta' Ottubru 2020, **Erica Gollcher et v L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Prim' Awli tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Jannar 2022 u **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, jirreferi għall-Att XXVII tal-2018 u jsostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jagħmel referenza għal numru ta' deċiżjonijiet fejn stante l-introduzzjoni ta' dan l-att, il-Qrati taw kumpens li kien ikopri biss sal-2018.

Illi l-Avukat tal-Istat jtenni li ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-mizuri legislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom bhala skop li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u ghalhekk dawn ghandhom jigu ezaminati taht t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bhala wahda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wiehed ghal ghan legittimu u (iii) li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi ghas-sentenzi fil-kawzi **Charles Adrian Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deciza fil-14 ta' Lulju 2008, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Isostni wkoll li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principalment minhabba l-fatt li hemm gurisprudenza li tghid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, cioe` (i) t-tehid imgieghel tal-proprjeta; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' access lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Jgħid illi ghalkemm il-fond huwa soggett għal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqgħu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza għal **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent et,** Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Frar 2011, **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et,** Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2006, **Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali,** Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' Diċembru 2009, u **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et.,** Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) tal-11 ta' Ottubru 2011.

Fir-rigward tar-rimedji jgħid li r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova, inkluż xi prospett ta' danni li materjalment soffrew jew li qatt għamlu xi nfiq kapitali fil-fond. Oltre minn hekk, isostni li r-rikorrent għandu rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li filfatt diġa rrikorra għalih.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tagħhom l-intimati **Anthony u Mary Rose Mackay** isostnu li mhumiex il-leġittimi kuntradditturi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[3] isostnu li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tal-atturi m'għandux ikun ta' dannu għall-intimati Mackay u dan partikolarment in vista tal-fatt li huma dejjem imxew mal-liġi.

Fir-rigward ta' vjolazzjoni tad-drittijiet taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tgħid li l-istat għandu dritt jwettaq liġijiet li jkun xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-ġid skont l-interess ġenerali. B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** mogħtija fil-11 ta' Mejju 2017 tgħid li l-Qorti f'każijiet ta' din ix-xorta trid tara jekk l-azzjoni tal-istat titfax piż eċċessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti. B'hekk issostni li l-Qorti trid tqis is-sitwazzjoni prekarja tal-intimata Hili jekk kemm -il darba t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħha tiġi milqugħa. F'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjonijiet fl-idmijiet **Jesmond Portelli et vs Avukat Ġenerali** deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 u **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2019.

Isostnu li l-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 ipprovda rimedju ordinjarju għar-rikorrenti li fil-fatt ipprevalixxew ruħhom minnu u għalhekk b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża fil-5 ta' April 2022 li kwalunkwe rimedju għandu jitqies sal-1 ta' Ġunju 2021.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjonijiet li l-intimati Anthony u Mary Rose Mackay mhumiex il-leġittimi kontradditturi</u>

[3] **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Mackay, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittur għat-talbiet tar-rikorrent.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[4]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan ir-raġunament ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Mackay.**

Eċċezzjoni dwar liema artikolu u liema kapitolu allegatament qeghdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent

L-intimati Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrent għandu jindika liema artikolu u liema kapitolu allegatament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu.

[4] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Il-Qorti tosserva li permezz ta' nota intavolata fis-17 ta' Frar 2022 (fol 39) r-rikorrent indika b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-Artikolu in diżamina huma l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata u l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Eċċezzjoni rigward *pacta sunt servanda*

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jargumenta li la darba r-rikorrenti daħal fi ftehim ta' kera għall-15 -il sena li jiġġedded ma jistax jargumenta minn ksur kostituzzjonali.

Il-Qorti kkunsidrat dan il-ftehim fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 u tosserva li ċertament ma jistax jingħad li r-rikorrent kellu għażla ħielsa li ma jidħolx f'dak il-ftehim u dana stante li b'dik l-iskrittura jew mingħajrha, l-effett kien ser ikun l-istess u ċioe li ċ-ċens temporanju jiġi kkonvertit f'kirja u li l-intimati Mackay jibqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera u bil-kera kkontrollata.

Għalhekk ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

Eċċezzjoni rigward l-inapplikabillita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tittratta l-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*

(ċ) 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:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

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

Għaqlhekk din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tieghu għat-tgawdija tal-propjeta` de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gja ġie ċitat aktar l' fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jgħid:

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

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tal-proprjeta privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et**
90/2017 tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

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 vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht iI-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu jagħmel emfasi dwar meta r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, liema argument huwa bbażat fuq li ma jista' jinsab l-ebda ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk, din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.*
>
> *Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

> *Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin*

hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Issir ukoll referenza ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta'

din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenzi aktar riċenti, bhal fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhom jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi.

Għaldaqstant kwalunkwe kumpens, jekk ikun il-każ, għandu jingħata lir-rikorrent għall-perjodu sal-31 Lulju 2018.

Il-Qorti tosserva wkoll dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.

15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali*** *et tat-8 ta' Ottubru 2020:*

"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond –

għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".

16. L-istess raġunament sar fis-sentenza ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*

"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed*

> *awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament tal-Qorti ħlief li tagħmlu tagħha.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti</u> iżda limititament għall-perjodu minn tmiem il-koncessjoni emfitewtika, t-3 ta' April 2000 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien erbgħin Lira Maltin (Lm 40) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fit-3 ta' April 2000, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2021 kienet tammonta għal erba' mija u ħames Ewro u tnax -il ċenteżmu fis-sena (€405.12) fis-sena.

Minn naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat:

2000 sa 2004	€876 fis-sena	€4,161 ta' ħames snin (Minn Apr 2000)
2005 sa 2009	€1,548 fis-sena	€7,740 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€1,505 fis-sena	€7,525 ta' ħames snin
2015 sa 2018	€1,763 fis-sena	€6,317 (sal-aħħar ta' Lulju 2018)

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrent pperċepixxa f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (April 2000 sa' Awissu 2018), fis-somma ta' erbat elef, sitt mija u wieħed u tletin Ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€4,631.97)[5].

[5] Ikkalkolata fuq l-ammont indikat fl-affidavit tal-intimata.

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrent kien jipperċepixxi l-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf, seba' mija u tlieta u erbgħin Ewro (€25,743).

Dan huwa ħames (5) darbiet aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawza **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deċiza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi*.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrent kellhu jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' ħamsa u għoxrin elf, seba' mija u tlieta u erbgħin Ewro (€25,743).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk ghal tmintax -il elf u għoxrin Ewro (€18,020), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' erbatax -il elf, erba' mija u sittax -il Ewro (€14,416). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' erbat elef, sitt mija u wieħed u tletin Ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€4,631.97) – u dan iħalli bilanċ nett ta' disat elef, seba' mija u erbgħa u tmenin Ewro (€9.784).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **disat elef, seba' mija u erbgħa u tmenin Ewro (€9,784).**

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Mackay konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti;

2) **Tilqa` limitatament** i**t-tieni** talba tar-rikorrent u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018;

3) **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

4) **Tilqa' r-raba` talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **disat' elef, seba' mija u erbgħa u tmenin Ewro (€9,784)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

5) **Tilqa' l-ħames talba u tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tnax -il elf, mitejn u erbgħa u tmenin Ewro (€12,284)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Spejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur