QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Ġunju, 2023

Numru 1

Rikors Numru 557/21TA

Marian Cachia Caruana (K.I. 625041M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Margaret Micallef Somerville

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Marian Cachia Caruana (ir-Rikorrenti) ppreżentat fil-31 ta' Awwissu 2021 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti :-

1. "Illi il-Perit u Ingineer Civili Giuseppe Cachia Caruana, kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin (21) b'effett mill-01 ta' Jannar 1978, ghall-skopijiet ta' residenza (abitazzjoni) il-fond denominat "Omega" bin-numru 79 Depiro Street Sliema lil Edgar Micallef Somerville u dan versu is-subcens annwu u temporaneu ta' sittin lira (Lm60) u bil-kondizzjonijiet hemm stipulati skond kif jirrizulta mill-kopja tal-att hawn akkluza – Dokument "A".

2. Illi il-perit u Ingineer Giuseppe Cachia Caruana gie nieqes u skond it-testment tieghu tal-30 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-nutar Victor Bisazza huwa halla, b'legat, l-imsemmija subdirett dominju u subcens relattiv in corso tad-dar imsemmija lin-neputi tieghu Carmelo Cachia Caruana

u hallilu ukoll is-sussegwenti utile dominju perpetwu tal-istess dar – skond ma jirrizulta mill-kopja tat-testment imsemi – Dokument “B”.

3. Illi inoltre l-imsemmi perit, wara li halla diversi legati ohra, innomina lill-imsemmi Carmelo Cachia Caruana, flimkien ma’ huh Antonio, eredi universali, proprietarji u padruni assoluti tal-kumplament ta’ gidu.

4. Illi l-imsemmi Carmelo Cachia Caruana, li kellu il-karta tal-identita` bin-numru 625041M, kien izzewweg lir-rikorrenti u dan ukoll gie nieqes u permezz tat-testment tieghu tal-09 ta’ Ottubru 2007, pubblikat minn nutar Victor John Bisazza, huwa innomina lir-rikorrenti martu bhala l-unika eredi u padruna assoluta tal-gid kollu tieghu – ara kopja tal-istess testment markata Dokument “C”

5. Illi ghalhekk r-rikorrenti hija il-proprietarja unika u assoluta tal-fond li jismu “Omega” bin-numru 79 Depiro Street Sliema, li gie ghandha, kif gia` fuq inghad, b’rizultat ta’ trasmissjoni b’wirt minghand zewgha il-kompjant mejjet Carmelo.

6. Illi Edgar Micallef Somerville gie ukoll nieqes u allura baqghet tokkupa l-istess dar martu l-intimata.

7. Illi meta giet fi tmiemha il-koncessjoni sub-enfitewtika hawn fuq imsemmija, wara 21 sena, u cioe fis-sena 1998, il-koppja Micallef Somerville baqghu jokkupa l-istess dar b’titolu ta’ kera, kif ghadha taghmel sallum l-intimata.

8. Illi ghalhekk l-imsemmija proprieta` giet fil-pussess tar-rikorrenti kif suggetta ghall-kirja tal-intimata u zewgha , liema kirja, kif fuq inghad, giet in vigore, meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika imsemmija.

9. Illi, infatti, a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, gialadarba l-imsemmija Margaret Micallef Somerville hija cittadina Maltija u kienet ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, hija kellha dritt, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, biex tibqa’ tabita fil-fond taht titolu ta’ kera, b’zieda fil-kera skond ir-rata ta’ inflazzjoni, pero’ qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

10. Illi l-intimata kienet qed thallas, b’zieda fl-ammont tal-kera, u hija thallas is-somma ta’ €81 wiehed u tmenin Ewro kull tlett xhur.

11. Illi l-intimata tippretendi li ghad ghandha dritt li tibqa’ tabita fl-imsemmi dar u thallas is-somma irrizorja indikata ta’ €324 kull sena bhala kera tal-imsemmi dar f’nofs tas-Sliema u dan b’mod abbusiv u illegali stante illi l-Att XXIII ta’ l-

1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tatha protezzjoni mhux misthoqqa ghax hija cittadina Maltija u residenti fil-fond in kwistjoni.

12. Illi huwa evidenti mill-agir tal-intimata illi r-rikorrenti giet u qed tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, kemm meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika u iktar illum, kien u huwa ferm iżjed mill-kera annwali ta' €324 liema kera hija biz-zieda b'rizultat ta' l-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018, huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin biex jircievu kera gusta fis-suq.

13. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghha u l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetarja kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija mhux qed tircievi l-kumpens adegwat u misthoqq u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Micallef Somerville.

14. Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, d-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja **<u>kif ukoll</u>** l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina Micallef Somerville.

15. Illi din is-sentenza illum giet segwita b'numru kbir ta' sentenzi tal-qrati taghna, kif konfermati mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, bl-ahhar sentenzi huma dawk li jgibu in-numru 7/18 (**Anna Maria Attard vs Avukat Generali et**), 65/18 (**Jason Attard vs Avukat Generali et**), 124/18 (**Martha Grixti vs Avukat Generali et**), 187/19 (**Joseph Zammit vs Albert E Galea et**) u 202/19 (**Joseph Tabone vs Avukat Generali et**) li konsistentement jiddikkjaraw l-imsemmija ligijiet anti-kostituzzjonali u lesivi ghad-drittijiet tas-sid u konsegwentement dawn il-Qrati jillikwidaw somma ta' flus, li tvarja minn kaz ghal kaz, skond ic-cirkostanzi, bhala danni pagabbli lis-sid u jikkundannaw lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas tali danni.

16. Illi, kif gie dejjem ritenut fl-imsemmija sentenzi, r-rikorrenti ghandha tircevi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz kemm fil-kawza "**Albert Cassar vs MALTA** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018, kif ukoll fl-imsemmija sentenzi hawn fuq riferuti.

17. Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979 - multo magis allura ghandu japplika ghall-kaz odjern illi tesisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Micallef Somerville u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tad-dar bin-numru 79 Depiro Street, Sliema, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.

III. **Taghti** dawk ir-rimedji kollha xierqa lir-rikorrenti;

IV. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati, huma responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

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

VI. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li jibqghu minn issa gunti ghas-subizzjoni taghhom.”

Rat ir-risposta ta’ Margaret Micallef Sommerville (l-intimata) preżentata fil-5 ta’ Ottubru 2021 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1) “Illi preliminarjament l-initimata teċċeppexxi illi hija mhijiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed tattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta’ kumpens mhu qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti teċċepixxi illi ir-rikorrenti naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma ntavolat dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3) Illi r-rikorrenti intavolat wkoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Marian Cachia Caruana v. Margaret Micallef Sommerville (KI 481735M) u Awtorita tad-Djar għal kull interess li jista’ jkollha liema rikors iġib in-numru 395/21NB, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħasset il-ħtieġa li tirrikorri għalihom;

5) Illi r-rikorrenti intavolat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem din l-Onorabbli Qorti u dan bla ma stenna l-eżitu tal-kawza quddiem l-istess bord;

6) Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

7) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

8) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifikata fil-każ odjern;

9) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost il-liġi tipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 395/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

10) Illi permezz tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 u tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

11) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti tieħu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

12) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħha;

13) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi minn issa nġunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) preżentata fis-6 ta' Ottubru 2021, li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament stante li r-rikorrent tippretendi li ġie leż d-dritt tal-proprjeta' tagħha hija **għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha** fuq il-fond in kwistjoni, u ċoe' il-fond denominat 'Omega' bin-numru 79, Depiro Street, f'Tas-Sliema, **inkluż prova ċara ta' meta kieku biss hija akkwistat it-titolu tagħha** fuq dak il-fond.

2. Illi wkoll in vena preliminari, ladarba r-rikorrenti qiegħda tilmenta minn leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' minħabba l-operat tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-**rikorrenti jiħtiġilha ġġib prova li l-kirja in kwistjoni hija verament regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**.

3. Illi mingħajr ħsara għall-premess, sa fejn r-rikorrenti tilmenta dwar ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, l-azzjoni tagħha hija improponibbli. dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett.

   Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet imdaħħla bl-**Att XXIII tal-1979** ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid inkwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrent, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta', madankollu tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta'. **Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.**

4. Illi sa fejn ir-rikorrenti tilmenta minn ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li skond 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' proprjeta' skond 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 għal ħarsien tal-interess ġenerali.

   Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et vs. Malta*** [App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li, *"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgement of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *(Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement"*.

   Fil-fehma tal-esponent miżuri d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, proprjament jikkostitwixxu miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies. Għalhekk huma żgur leġittimi u fl-

interess ġenerali, u dan għax jipproteġu lil persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi.

5. Illi stabbilit li l-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, l-esponent jirrileva wkoll li **d-dispożizzjonijiet tiegħu ma jitfgħux piż sproporzjonat fuq is-sidien**. Dan għar-raġunijiet is-segwenti:

   Mhuwiex minnu l-valur tal-kera togħla biss kull ħmistax-il sena. Anzi bil-promulgazzjoni tal-**Att X tal-2009** il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond ma jipprovdi l-**artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Hekk ukoll għandu jingħad illi mal-promulgazzjoni tal-**Att XXVII tal-2018** ġew introdotti mekkaniżmi oltre minn hekk għal reviżjoni tal-valur tal-kera permezz tal-**artikolu 12B tal-Kap. 158**.

   Apparti minn hekk l**-artikoli 12B(4) u 12Ċ tal-Kap. 158** jipprovdu wkoll għall-ċirkostanzi fejn l-inkwilini jistgħu jiġu żgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjeta'. Magħdud ma' dan, wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-mewt tal-intimata inkwilina.

   Jingħad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

6. Illi **jekk ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha naqsu milli jfittxu dawn ir-rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera dan huwa nuqqas tagħhom u ma jalludi xejn għal disproporzjon fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**. Anzi l-miżuri kollha msemmija fl-eċċezzjoni immedjatament preċedenti proprju joħolqu proprzjonalita' bejn l-interess ġenerali għall-akkomodazzjoni soċjali u d-drittijet tas-sidien.

7. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li **m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1** għax d-dispżizzonijiet tal-Kap. 158 **għandhom għan leġittimu**, **huma fl-interess ġenerali** għax huma maħsuba biex jipprotegi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom, u **joħolqu proporzjonalita'** għax jipprovdu għal żieda fil-kera u għall-iżgumbrament tal-inkwilin permezz ta' rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera. B'hekk kull talba għal kumpens magħmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex mistħoqqa.

8. Illi jekk dato ma non concesso kien hemm kwalunkwe leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif qiegħda tippretendi, dik **il-leżjoni ma jistax ikun li seħħet qabel id-data ta' meta r-rikorrenti akkwistat it-titolu** li hija qiegħda tivvanta fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment fl-istadju qabel ma r-rikorrenti kellha titolu fuq il-fond.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' April 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond denominat "Omega" bin-numru 79 Depiro Street Sliema numru 43, Elizabeth Hse Triq San Valentin, Ħal-Balzan.

2. Dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti per via di successione mill-wirt ta' żewġha Carmel Cachia Caruana permezz ta' testment datat 9 ta' Ottubru 2007 (a' fol 18) wara li ġie nieqes fit-23 ta' Awwissu 2017 (ara riċerki testamentarji a' fol 40). Dan il-fond kien ġie preċedentemet imħolli lil Carmel Cachia Caruana b'titolu ta' pre-legat miz-ziju patern tiegħu l-Perit u Inġinier Giuseppe Cachia Caruana permezz ta' testment datat 30 ta' Mejju 1979 (ara tmien artikolu a' fol 16).

3. B'att datat 24 ta' Novembru 1977 (a' fol 10), is-sid oriġinali Perit u Inġinier Giuseppe Cachia, iz-ziju patern ta' żewġ ir-rikorrenti, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lil Edgar Micallef Sommerville, żewġ l-intimata Margaret Micallef Sommerville.

4. Din il-konċessjoni kienet għal żmien wieħed u għoxrin sena (21) mill-1 ta' Jannar 1978 biċ-ċens temporanju ta' LM60 fis-sena.

5. Edgar Micallef Sommerville baqa' jgħix fil-fond flimkien ma martu l-intimata sakemm ġie nieqes (ara premessa numru 6). Martu l-intimata baqgħet tgħix fil-fond anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fl-1 ta' Jannar 1999. Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-intimata ingħatat id-dritt li tokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

6. 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 daħlu 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.

7. Jirrizulta li l-kera dovuta, kif hekk regolata, illum tammonta għal €81 kull tlett xhur, jiġifieri €324 fis-sena (ara premessi 10 u 11, affidavit intimata

Margaret Micallef Sommerville a' fol 65). Jirriżulta li l-kera dejjem ġiet aċċettata bla riżervi (ibid., ara wkoll para 4 ta' dak dikjarat fin-nota preżentata mir-Rikorrenti fl-14 ta' Diċembru 2021 a' fol 39).

8. Ma huwiex magħruf jekk il-fond in kwistjoni kienx wieħed dekontrollat.

9. Jirriżulta mill-eċċezzjoni numru 3 tal-inkwilina Intimata li, fid-29 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti ppreżentat rikors numru 39/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Dan ir-Rikors jinstab differit għas-sentenza għat 30 ta' Ottubru 2023.

<u>Punti ta' Liġi</u>

10. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed tilmenta li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u sussegwentement l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat (ara premessi numru 9 et seq). Ir-rikorrenti għalhekk tilmenta illi l-liġijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tagħha sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

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

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

13. Il-Qorti Ewropea stabbiliet 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).

(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 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-

rpożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tad-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], 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], 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

<u>**Konsiderazzjonijiet**</u>

18. Permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu u prova li l-kirja in kwistjoni hija verament regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ġew irtirati mill-istess intimat Avukat tal-Istat fin-nota tiegħu wara li rriżultalu li dawn ġew fil-fatt pruvati (ara nota para 13).

20. Il-Qorti għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari.

21. Permezz tat-tieni, t-tielet, ir-raba u l-ħames eċċezzjoni, l-inkwilina Intimata ssollevat l-intempestivitá ta' l-ilment tar-Rikorrenti għax "*naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma ntavolat dawn il-proċeduri Kostituzzjonali*".

22. Sa fejn l-eċċezzjoni tirrigwarda r-rimedji disponibbli quddiem il-Bord tal-Kera qabel l-intorduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kap. 158, ġie ampjament osservat fil-Qrati tagħna li dawn ma jistgħux jitqiesu bħala effettivi biex jindirizzaw il-lanjanzi tar-Rikorrenti. Dan minħabba li l-istess Bord kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreza tal-fond mikri kienet remota (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015**; **Vincent Curmi bhala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016**).

23. Sa fejn l-eċċezzjoni tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 umbagħad sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, din issib fondament biss mid-data tal-

applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-10 ta' April 2018 u bis-sostizzujoni tal-Avv XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, mid-dati tat-terminazzjoni tal-konċessjonijiet emfitewtiċi sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B, ossia l-10 ta' April 2018.

24. Kif anke osservat drabi oħra minn dawn il-Qrati, "*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], 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**).

25. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' limitatament din l-eċċezzjoni u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni, <u>biss</u> safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B, jiġifieri l-10 ta' April 2018, il-quddiem.

26. Konsegwentement, din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata.

27. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilina Intimata, jiġi rilevat 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-inkwilina Intimata m'għandhiex tkun leġittima kontradittriċi f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-**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 Ġenerali** ċitata supra).

29. Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji l-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilina Intimata u tgħaddi biex tqis il-mertu.

30. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

31. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet kostantament esposti mill-Qrati tagħna, tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti limitatament sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018.

32. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi biex tikkonsidra l-bqija tat-talbiet rimedjali.

33. Permezz tat-tielet, raba' u ħames talba, r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tagħtiha dawk ir-rimedji kollha xierqa (ara talba III) u tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara non-pekunjaraja mġarrba minnha u tikkundanna lill-intimati iħallsu dak il-kumpens likwidat (ara talba numru IV, V u VI).

34. Din il-Qorti tara li dawn it-talbiet huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Kif ġia ingħad, dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel

l-10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-Sentenza u ċioe 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. Kif ġie ritenut, "*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;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

35. Il-Qorti tqis għalhekk li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali <u>permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018 mis-sena li fiha r-rikorrenti wirtet l-fond in kwistjoni mingħand żewġha, jiġifieri mis-sena 2017</u>. Dan għaliex ir-rikorrenti ma seħħilix turi li, minkejja dak li tgħid il-liġi, l-awtur żewġha wera xi forma ta' opposizzjoni għal din il-kirja sfurzata fuqu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, bħal ma per eżempju ma aċċettax il-kera jew għamel xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li, minħabba r-reġim legali, qatt ma setgħet issir ġustizzja miegħu. Lanqas ma jirriżulta li kien hemm xi kontestazzjoni dwar l-okkupazzjoni ulterjuri tal-fond min

naħa tal-intimata Margaret Micallef Sommerville. Jirriżulta anzi li l-kirja dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi.

36. 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, għandu 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.

37. Ir-rikorrenti tissottometti li l-kumpens li talvolta għandha tirċievi għandu jkun id-differenza bejn dak li fil-fatt rċeviet bħala kera u dak li suppost għandha tirċievi tul iż-żmien skont l-insejament tas-sentenza **Franco Buttigieg and Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem** (ara nota a' fol 109 para 4). Skont l-Intimata l-kumpens hekk kalkolat jammonta għal mhux inqas min €240,000 bħala danni pekunajrji u mhux inqas min €20,000 bħala danni non-pekunjarji (ara nota fol 110 para 5).

38. Il-Qorti tqis iżda li l-kumpens għandu jiġi kalkulat fuq dak ikkunsidrat mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-**Sentenza Cauchi**

v. Malta applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109. Dan limitatament għal perjodi su stabbiliti, jiġifieri mis-sena 2017 sal-10 ta' April 2018. 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 min 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 min 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. 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.

41. Fir-rigward ta' din is-Sentenza, filwaqt li issib sens fil-linji gwida mogħtija fiha, din il-Qorti tiddikjara li dawn ma humiex invarjabilment applikabbli għal kull każ. Kull każ jippresenta fattispecie mhux dejjem l-istess għalkemm il-punti legali juru.

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. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5000) dan tenut kont tal-perjodu pjuttost qasir li li għalih huwa dovut dan il-kumpens.

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

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

Decide

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

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat billi dawn ġew irtirati.

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

Tilqa' limitatament it-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata Margaret Micallef Sommerville u tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-10 ta' April 2018.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimata Margaret Micallef Sommerville.

Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-okkupazzjoni tal-fond denominat "Omega" bin-numru 79 Depiro Street Sliema mill-intimata Margaret Micallef Sommerville a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tiċħad it-tielet talba tar-Rikorrenti.

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li l-Intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzonijiet ta' l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 ta' l-Att XXIII ta' l-1979.

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tillikwida kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti fl-ammont ta' ħamest elef ewro (€5000).

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

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

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

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**