QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 227/2021 FDP

Fl-ismijiet

Mary Doris sive Doris Gatt [K.I. 99755(M)],
Dr. Alessandra Pollara Bugeja [K.I. 413864(M)],
Maria Ancilleri,
George Bugeja u
Agnes Debono

Vs

L-Avukat tal-Istat u
Lawrence Ellul

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' April 2021, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **58, Matti Grima Street, gja Good Day Street, Cospicua** li huma wirtu tramite testment datat tmienja u għoxrin (28) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbgħa (2004) fl-Atti tan-Nutar Ruben Casingena, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**.*

    2. *Illi b'kuntratt tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju tas-sena elf disgħa mija tmienja u sebgħin (1978) fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"** l-mejta Maria Farrugia kienet*

ikkonċediet b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 21 sena mill-21 ta' Lulju 1978 il-fond imsemmi lill-intimat u cioe Lawrence Ellul.

3. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-**21 ta' Lulju 1999**.*

4. *Illi a tenur tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-intimati Gatt kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqgħu jabitaw fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

5. *Illi l-intimat Ellul qed iħallas il-kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimat Ellul li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.*

6. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali liema kera bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

7. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Ellul.*

8. *Illi dan kollu huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.*

***GHALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimat għaliex m'għandux:*

I. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Lawrence Ellul u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond **58, Good Day Street, Cospicua**, proprjetà tal-istess rikorrenti.*

II. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà* ***58, Good Day Street, Cospicua*** *bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

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

V. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat illi fis-6 ta' Mejju 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tiegħu qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-fond 58, Matti Grima Street gia Good Day Street, Cospicua, mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;*

    2. *Illi in linea preliminari r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

    3. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;*

    4. *Illi r-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

5. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u 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;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. 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;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ukoll 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 ppreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

8. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi:*

   "(...)the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement."*

   Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta*** *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

12. *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 wiesa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

14. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*

15. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob 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 matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

16. *Din il-liġi teżiġi ukoll 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 tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

17. *Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġiżlatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

18. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrent stess qiegħed jirrikonixxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienx ser joqgħodu jiftħu dawn il-proċeduri;*

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

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

3. Rat illi fl-14 ta Mejju 2021, l-intimat Lawrence Ellul irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li huwa dejjem ottempera ruħu mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, liema liġi għadha in vigore sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk hu ma jista' jagħti l-ebda' rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li del resto ma kkommettiex u wisq anqas m'għandu l-ebda setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż;*

   2. *Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet illi jsegwu, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 4(2) Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi r-rikorrenti qegħdin ifittxu rimedju straordinarju mingħajr ma qabel ħadu passi legali quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*

   3. *Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet kollha li jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom stante li huma baqgħu regolarment jaċċettaw il-kera illi l-esponenti baqa' jħallas, dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża. Oltre dan, l-esponenti dejjem ħallas puntwalment dak illi kien dovut minnu legalment;*

   4. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom stante illi ma huwiex minnu illi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jirrenduhom impossibli jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;*

   5. *Illi l-intimat Lawrence Ellul qiegħed jokkupa l-fond de quo b'titolu validu u rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxew l-istess titolu tal-intimat (kif kienu ilhom jagħmlu għal dawn l-aħħar sbatax-il sena) għal żmien li jmur oltre d-data li istitwiet dawn il-proċeduri, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, u kwindi ma jistgħux jargumentaw illi setgħu sofrew xi ksur ta' drittijiet li jista' jkun imputabbli lill-esponent;*

   6. *Illi l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kien biss immirat għall-interess pubbliku, senjatament għal skopijiet soċjali fil-qasam tal-akkomodazzjoni, u kwindi mhuwiex paċifiku li wieħed jargumenta u jallega illi r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, anke tenut kont illi kienu huma stess li volontarjament daħlu f'konċessjoni enfitewtika mal-intimat Lawrence Ellul;*

   7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jagħmel referenza għall-istess Artikolu illi jistipula b'mod espliċitu illi persuna tista' tiġi pprivata mill-possedimenti tagħha meta dan ikun fl-interess pubbliku u l-proviso tal-istess Artikolu jkompli jżid illi d-dispożizzjonijiet*

ta' qabel m'għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti jmorru kontra l-istess Artikolu illi fuqu huma qegħdin jibbażaw il-kawża odjerna stante l-fatt illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 jaqa' proprju fl-ambitu tad-diskrezzjoni wiesa illi l-Istat igawdi fir-rigward ta' x'għandu jkun ikkunsidrat fl-interess ġenerali o meno u fir-rigward tal-miżuri illi għandhom jittieħdu sabiex jiġi protett l-interess ġenerali;

8. *Illi għalhekk it-talbiet kollha rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Provi:

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti mar-rikors promotur, ossija Testment ta' Maria Farrugia datat 28 ta' Jannar 2004 (fol 4) u kuntratt a enfitewsi temporanja datat 21 ta' Lulju 1978 bejn Maria Farrugia u l-intimat Lawrence Ellul għall-fond meritu tal-kawża odjerna (fol 6).

5. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1999 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti (fol 24).

6. Rat l-affidavit ta' **Maria Dolores sive Doris Gatt** ippreżentat fid-29 ta' Settembru 2021(fol 29).

7. Rat l-affidavit ta' **Maria Ancilleri** ippreżentat fid-29 ta' Settembru 2021(fol 33).

8. Rat illi fl-10 ta' Jannar 2022 ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li ġie mħallas u sussegwentement maħluf fis-26 ta' Jannar 2022 (fol 45).

9. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

10. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti, ossija kopja ta' xi riċevuti ta' ħlas tal-kera (fol 66)

11. Rat illi fit-13 ta' Ġunju 2022, wara illi l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux provi x'jagħmel filwaqt illi l-intimat Ellul ma deherx, il-provi kollha ġew dikjarati magħluqa.

12. Rat is-sottomissjonijet rikorrenti bil-miktub ippresentati fit 18 ta' Ottubru 2022. (fol 77)

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-16 ta' Novembru 2022 (fol 100).

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Lawrence Ellul ippreżentata fl-10 ta' Jannar 2023 (fol 107).

15. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti ulterjuri bil-miktub ippreżentati fid-19 ta' Jannar 2023 (fol 118).

16. Rat illi fit-18 ta’ Jannar 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li r-rikorrenti kollha huma lkoll werrieta ta’ Maria Farrugia, li mietet fil-5 ta’ Awissu 2011, kif dikjarat minn Maria Ancilleri fl-affidavit tagħha (fol 33).

18. Jirriżulta illi fil-21 ta’ Lulju 1978, Maria Farrugia ikkonċediet, b’titolu ta’ emfitewżi temporanja ta’ wieħed u għoxrin (21) sena, lill-intimat Lawrence Ellul, il-fond 58, Triq Matti Grima (gia Good Day Street), Cospicua, liema konċessjoni kellha tiskadi fil-21 ta’ Lulju 1999 (fol 6).

19. Jirriżulta illi, bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti dawk iż-żminijiet, l-intimat Lawrence Ellul baqa’ jokkupa l-fond u għadu jokkupah sa llum il-ġurnata.

20. Jirriżulta illi fis-sena 1978, il-kirja kienet ta’ Lm120, ossija €279.60, fis-sena.

21. Jirriżulta minn dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, ossija kopji ta’ kotba tal-kera, illi hekk kif skadiet il-konċessjoni oriġinali, il-kera rduppjat u illum il-ġurnata qed jipperċepixxu kera ta’ €140 kull tlett xhur, ossija €560 fis-sena.

Provi

22. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti kollha huma eredi tal-mejta Maria Farrugia u illi Maria Farrugia kienet sid il-fond meritu tal-kawża odjerna, illi hija kkonċediet lill-intimat Lawrence Ellul.

Rapport Peritali

23. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 45 - 63)

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-14 ta’ April 2021[2] tal-fond ‘58, Triq Matty Grima, Cospicua’ bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta’ ċirka 144 metru kwadru, għall-valur ta’ €240,000 (Mitejn u erbgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta’ €7,800 fis-sena (Sebat elef u tmien mitt ewro)[3].***
>
> b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw*

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[2] Sal-preżentata tar-Rikors Ġuramentat tal-14 ta’ April 2021.
[3] €650 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta’ €240,000 ġie kapitalizzat bit-3.25%.

l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.

c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2019 huwa ta'* ***€7,638 fis-sena (Sebat elef, sitt mija u tmienja u tletin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2014 huwa ta'* ***€5,510 fis-sena (Ħamest elef ħames mija u għaxar ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2009 huwa ta'* ***€3,570 fis-sena (Tlett elef, ħames mija u sebgħin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2004 huwa ta'* ***€2,940 fis-sena (Elfejn, disa' mija u erbgħin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1999 huwa ta'* ***€2,100 fis-sena (Elfejn u mitt ewro).***

i. *Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali.*

j. *Illi l-fond għandu bżonn manutenzjoni ġenerali.*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

24. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti tifhem illi ma hemm ebda kontestazzjonijiet dwar il-valutazzjonijiet minnha magħmula.

Ikkunsidrat

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1997, u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Lawrence Ellul u jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tagħha, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Difiżi mqajjma

26. Jirriżulta illi l-intimat Lawrence Ellul, fid-difiża tiegħu, fost il-varji difiżi minnu mqajjma, filwaqt li nsista illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur saħaq illi huwa dejjem ħallas skond il-Liġi u li ma jeżistux l-estremi sabiex t-talbiet jiġu milqugħa.

27. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fost id-difiżi tiegħu, prinċipalment qed jeċċepixxi li l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 ma jagħmilhiex impossibbli li tieħu lura l-proprjetà, peress li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa u l-artikolu 12B introdott tal-Att XXVII tal-2018 żdiedet ċirkostanzi meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja. Għalhekk, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi, kwindi dak li qed tilmenta minnu r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018

Każ kontra l-intimat Lawrence Ellul

28. L-intimat Lawrence Ellul qajjem l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

29. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittur i. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

30. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

31. Jirriżulta wkoll illi l-intimat Lawrence Ellul qajjem ukoll id-difiża illi r-rikorrenti kienu qed jaċċettaw il-kera u għalhekk aċċettaw is-sitwazzjoni viġenti.

32. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-kawża **'Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019 fejn dwar tali difiża, l-Ewwel Qorti, sussegwentement ratifikata mill-Qorti Kostituzzjonali, kellha dan xi tgħid:

> *Mhijiex sostenibbli d-difiża li tgħid li l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu jaċċettaw il-kera u b`hekk huma rratifikaw kull ma ġara, għaliex il-fatt innifsu li kienet aċċettata kera ma jammontax għal rinunzja jew għal ostakolu biex jitteħdu proċeduri ta` din ix-xorta. Huwa evidenti li l-awturi tar-rikorrenti aċċettaw il-ħlas tal-kera fil-kuntest ta` reġim legali partikolari li ma kienx jagħtihom triq oħra għajr dik. Is-sid ma kellux alternattiva oħra għajr li jbaxxi rasu.*

33. Għalhekk, tali difiża ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment minn dina l-Qorti.

34. L-intimat qajjem ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

35. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini, u meta, allura, ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

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

38. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta għall-interess ġenerali. Saħaq ukoll illi bil-liġijiet viġenti nżamm il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

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

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

> *in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”*

40. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

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

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

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

42. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond ġie mikri f'Lulju 1978 u l-Liġi li wasslet sabiex il-fond ma jiġix ritornat lura lis-sid wara l-egħluq tal-kuntratt saret fis-sena 1979, permezz ta' Att XXIII tas-sena 1979. Ghalhekk, ċertament bl-ebda mod ma jista' jingħad illi s-sid ta' dak iż-żmien, ossija Maria Farrugia, kienet taf bil-limitazzjoniijet illi kienu ser jiġu fuqha mposti mill-Leġislatur.

43. Jidher ċar li, fil-każ odjern, iċ-ċens temporanju li kellu jiskadi fil-21 ta' Lulju 1999 ġie kkonvertit f'kera li baqa' jiġi mġedded 'ex lege' sa llum il-ġurnata, u dana mhux bil-volonta' tas-sid, iżda esklussivament bil-volonta tal-Leġislatur li, fis-sena 1979, ma sab ebda diffikulta' illi jimponi kundizzjonijiet onerużi fuq sidien ta' propjeta', fosthom lil Maria Farrugia.

44. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed titħallas hija waħda miżera, fejn jikkontendu illi, sas-sena 1999, Maria Farrugia kienet qed titħallas €279.60 fis-sena, filwaqt illi mis-sena 2000 'il quddiem, kemm Maria Farrugia kif ukoll, sussegwentement, ir-rikorrenti wara li mietet Maria Farrugia fis-sena 2011, bdew jitħallsu kera ta' €560 fis-sena.

45. Fil-każ in eżami, kif ġia osservat, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

46. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

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

47. Rilevanti ukoll huwa dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, fejn dwar dan, fl-ambitu ta' kirja kummerċjali, kellha dan xi tgħid:

27. Huwa paċifiku ormaj fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` tal-individwu skond l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx jew le.

"56. In each case involving na alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).

28. Għalhekk ġustament l-ewwel Qorti osservat li fil-każ odjern kellha taċċerta ruħha jekk inżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali li jħares il-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali mal-bżonn li jiġu mħarsa d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat Ġenerali jgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-miżien tal-proporzjonalita` kien ixaqleb b'mod eċċessiv u negattiv kontra

l-interessi tar-rikorrent Apap Bologna minħabba l-ammont żgħir wisq li kien qed jitħallas bħala kera meta mqabbel mal-istimi peritali mressqa fl-atti tal-kawża. Kuntrarjament għal dan insibu li l-ewwel Qorti ma ħaditx biss in konsiderazzjoni l-kera baxxa ħafna li jħallsu l-intimati Flores, iżda kkunsidrat is-segwenti fatturi wkoll, li: a) it-tiġdid tal-kirja ope legis; b) il-bidla għall-aħjar fil-qagħda ekonomika tal-pajjiż; c) l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien; d) nuqqas ta' talba biex tiżdied il-kera; e) żieda fil-kera pattwita; f) iż-żmien meta tintemm kirja kummerċjali; g) il-kera kif stabbilita mill-awturi tar-rikorrent; u waslet ġustament għall-konklużjoni li l-piż li kellu jġorr is-sid kien wieħed sproporzjonat u eċċessiv filwaqt li ma ngħata l-ebda kumpens xieraq. L-ewwel Qorti ma setgħetx tasal għal konklużjoni mod ieħor tenut kont tal-fatturi kollha negattivi li jxeqilbu l-miżien tal-proporzjonalita` kontra r-rikorrent Apap Bologna.

48. Fil-każ odjern, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Huwa ċar li, fil-każ odjern, il-kera perċepita llum il-ġurnata hija ferm anqas minn dak li wieħed jista' jippretendi li jipperċepixxi, u għalhekk l-element ta' proporzjonalita' ma ġiex rifless.

49. Għalhekk, huwa ċar li s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali ma tista' qatt titqies illi twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, bir-riżultat illi hemm ksur ċar tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

50. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

51. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedju xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

53. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

54. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

55. Jirriżulta li ir-rikorrent talab għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

56. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti talbu wkoll għal rimedji oħra sabiex il-vjolazzjoni li qieħhda sseħħ fil-konfront tagħhom tigi rimedjata, inkluż li jirriprendu l-pussess tal-fond, u l-Qorti ser tikkunsidrahom aktar 'il quddiem wara li jitqies il-kumpens finanzjarju.

Data ta' Leżjoni

57. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

58. Jirriżulta illi l-fond ġie imwilli oriġinalment lill-intimat minn Maria Farrugia fil-21 ta' Lulju 1978 għal wieħed u għoxrin (21) sena, u għalhekk kellu jirritorna lura lil Maria Farrugia, li kienet għadha ħajja, fil-21 ta' Lulju 1999.

59. Jirriżulta illi, wara il-21 ta' Lulju 1999, bl-applikazzjoni tal-Kap 158 u ligijiet oħra viġenti, l-intimat baqa' jokkupa l-fond.

60. L-intimati insistew illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata minn wara d-data tal-mewt ta' Maria Farrugia, ossija Awissu 2011.

61. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li 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 naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi 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-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".*

62. Għalhekk, ma għandu jkun hemm ebda dubju illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri mill-**21 ta' Lulju 1999** 'il quddiem.

63. Jirriżulta wkoll, kemm fir-rikors promotur, kif ukoll mis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti stess, illi l-ilment jirrigwarda l-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158, bir-riżultat illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-10 ta' Lulju 2018, ossija data meta ddaħħlet in vigore l-Att XXVII tal-2018 fejn intlaħaq bilanċ bejn is-sid u kerrej rikonoxxut wkoll mill-Qrati tagħna.

64. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**10 ta' Lulju 2018**.

65. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Lulju 1999 sa Lulju 2018, ossija **<u>dsatax-il sena</u>**.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

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

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

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

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-*

prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

69. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti naqqsu milli jagħmlu xi rendikont dwar il-kera perċepita, għajr illi jiddikjaraw li sas-sena 1999, Maria Farrugia kienet tipperċepixxi 279.60 fis-sena, filwaqt illi mis-sena 2000 'il quddiem, kemm Maria Farrugia kif ukoll, sussegwentement, ir-rikorrenti wara li mietet Maria Farrugia fis-sena 2011, bdew jitħallsu kera ta' €560 fis-sena.

70. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħraf li hemm il-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni non-pekunarji kien fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

71. Apparti minn hekk, fil-każ odjern, il-Qorti tosserva illi Maria Farrugia mietet f' Awissu 2011 u kien biss fis-sena 2021 illi r-rikorrenti ħadu l-proċeduri odjerni. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata mis-sena 2011 sas-sena 2018, ossija **<u>sebgħa snin (7)</u>**.

72. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji									
Minn	Sa	Kera Percepibbli (€)	Snin	Xhur	TOTAL				
1999	2004	2100	5		10500				
2004	2009	2940	5		14700				
2009	2014	3570	5		17850				
2014	2018	7638	4		30552				
	Numru ta' Snin		19						
				TOTAL	**73602**				
			Naqqas 30%		22080.6				
		Bilanc				**51521.4**			
			Naqqas 20%			10304.3			
				TOTAL Danni Pekunjarji			**41217.1**		
Kera Mhallsa									
Minn	Sa	Kera	Snin	TOTAL					
1999	2018	560	19	10640					
	Numru ta' Snin		19						
		TOTAL		10640					
				Naqqas Kera Mhallsa			**10640**		
				BILANC Danni Pekunjarji				**30577.1**	
Danni Non Pekunjarji									
Kumpens	Snin	Total							
500	7	3500							
				ZID Danni Non Pekunjarji				**3500**	
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**34077.1**	

73. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

74. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 58, Matti grima Street, Cospicua għandu jkun ta' **erbgħa u tletin elf u sebgħa u sebgħin Euro (34,077)**.

Rimedju Ulterjuri

75. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat Lawrence Ellul jmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tiegħu, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu miegħu, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

77. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Lawrence Ellul ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimat għall-motivi spjegati.

Tilqa' l-**Ewwel u Tieni Talba** u **Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Lawrence Ellul, dawn jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 58, Matti Grima Street, Cospicua, proprjetà tal-istess rikorrenti u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea (L-ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t**-Tielet Talba** tar-rikorrenti u **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti.

Tilqa' r-Raba' Talba u **Tillikwida** li-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrent fl-ammont ta' **erbgħa u tletin elf u sebgħa u sebgħin Euro (34,077)**, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ħames Talba u **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' **erbgħa u tletin elf u sebgħa u sebgħin Euro (34,077)**.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat, għajr għal dawk ta' Lawrence Ellul illi għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur