FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 11 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 269/2020 ISB

Joseph u Maria Carmen konjuġi Spiteri

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Joseph Spiteri u Maria Carmen Spiteri**, intavolat fit-13 ta' Novembru 2020, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni mill-inkwilin Louis Mifsud u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.*

2. *Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u dan, għar-raġunijiet suesposti.*

3. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropea.*

4. *Tagħti dawkm ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.*

5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termimi tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

6. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati*.

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-esponenti Joseph Spiteri flimkien ma ommu u ħutu kien kkonċeda l-fond numru 201, Victoria Avenue, illum 4, Triq Ġuże Maria Camilleri, il-Ħamrun lil Carmelo Persiano b'titolu ta' enfitewsi temporanea liema fond ġie sussegwentement mgħoddi lil Louis Mifsud, illum inkwilin;*

2. *Illi l-imsemmija konċessjoni enfitewtika saret għall-perjodu ta' 21 sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Awwissu 1976, versu s-subċens ta' ħamsin lira (Lm50) fis-sena pagabbli bil-quddiem kull sitt xhur bid-dritt illi jekk il-konċessjoni tiġi trasferita iċ-ċens jiġi awment għal mitt lira (Lm 100);*

3. *Illi l-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-1 ta' Awwissu 1997.*

4. *Illi f'għeluq il-konċessjoni subenfitewtika, Louis Mifsud, l-inkwilin, kompla jokkupa l-fond surriferit b'titolu ta' kera u dan a tenur tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta).*

5. *Illi l-kera li preżentement titħallas lir-rikorrenti minn Louis Mifsud hija ta' tlett mija u wieħed sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€371.52) pagabbli kull sitt xhur;*

6. *Illi l-kera li r-rikorrenti jirċievu hija waħda irriżorja u dan meta wieħed iqis il-valur u r-redditu li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles;*

7. *Illi r-rikorrenti intavolaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 12(B)(2) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs Louis Mifsud et, Rik Nru 228/2019, sabiex il-kirja tiġi awentata skont il-liġi;*

8. *Illi minkejja li ġie introdott rimedju permezz tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 miżjud permezz tal-Att XXVII.2018.14, xorta waħda ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-liġi daħlu fis-seħħ;*

9. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġew mċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;*

10. *Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

11. *Illi għalhell qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti ai termini tal-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi ġew pprivati mill-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għall-privazzjoni tat-tgawdija tal-proprjetà surriferita;*

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tad-19 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-4 ta' Frar 2021 fl-9:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-1 ta' Diċembru 2020 (fol 9) li permezz tagħha eċċeppixxa:

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 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront tieghu qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta'

201, Victoria Avenue, illum 4, Triq Guze Maria Camilleri, il-Hamrun mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar-rikorrent li jiehu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan stante f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

2. *Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, dan l-artikolu li qed jinvoka r-rikorrent ma jagħmilx parti mill-Liġi Maltija u jista' jigi nvokat biss qudiem il-Qorti Ewropeja;*

3. *Illi r-rikorrent ma jistgax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

4. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qieghed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-*

parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva 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-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li gie 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;*

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

9. *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 jispiccawx minghajr 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;

10. 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-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

11. 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-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

12. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] *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>"*[2]*;*

13. Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

14. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. 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' propozjonalita' 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;

16. 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 setghet 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."[3]

17. Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti ghandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom[4];

18. 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;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-4 ta' Frar 202 (fol 14) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Mario Axisa** sabiex jisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn l-1 ta' Awwissu 1997 sal-preżetata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin.

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.
[4] Vide sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali** deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Gunju 2020

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-18 ta' Frar 2022 (fol 19) li permezz tagħha ppreżenta erbatax (14) -il dokument (Dok LM1 sa Dok L, fol 21 sa fol 135).

Rat in-nota spjegattiva tar-rikorrenti intavolata fil-15 ta' Ġunju 2022 (fol 141).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Mario Axisa**, maħluf fl-24 ta' Ottubru 2022 (fol 142 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qegħdin jistrieħu fuq ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fil-31 ta' Ottubru 2022 (fol 165) li permezz tagħha ppreżentaw erbgħa (4) dokumenti (Dok AB1 sa Dok AB4, fol 166 sa fol 177).

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Diċembru 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi xi jressqu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

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

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża titħalliet għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent **Joseph Spiteri,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati minnu rigward il-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, u ċioe` il-fond **4, Triq Guże Maria Camilleri, il-Ħamrun, ġja 201, Victoria Avenue** li kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tiegħu u li hu akkwista in parte mill-wirt tal-ġenituri tiegħu u in parti akkwistawa hu u martu minn żewġ kuntratti ta' bejgħ u donazzjoni li għamel ma ħutu.

Mid-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti (fol 21 sa fol 135), jirriżulta li missier ir-rikorrent, Carmelo Spiteri miet fis-27 ta' Awwissu 1971 mentri ommu, Marianna Spiteri mietet fit-12 ta' April 1991, u permezz ta' testment *unica charta* datat 9 ta' Mejju 1969 u testment ulterjuri datat 9 ta' Frar 1983, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, il-propjeta` *de quo* ddevolviet fuq ir-rikorrent Joseph Spiteri u t-tlett ħutu Mary Rose Micallef, Yvonne Ellul u George Spiteri bħala l-eredi universali tal-ġenituri tagħhom.

Sussegwentament, ir-rikorrenti flimkien akkwistaw kwart (1/4) tal-propjeta *de quo* mingħand oħt ir-rikorrent Mary Rose Micallef permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion datat 18 ta' Lulju 2018. Akkwistaw kwart (1/4) ieħor mill-propjeta` *de quo* mingħand oħt ir-rikorrent Yvonne Ellul

permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana datat 16 ta' Ġunju 2017. Finalment ir-rikorrent Joseph Spiteri akkwista ir-rimanenti kwart (1/4) tal-propjeta *de quo* permezz ta' att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana datat 12 ta' April 2017.

Ir-rikorrenti preżentaw ukoll numru ta' dokumenti (fol 165 sa fol 177) in konnessjoni mal-wirt ta' ħu r-rikorrent George Spiteri fejn permezz ta' testment datat il-11 ta' April tas-sena 2012, ħalla s-sehem tiegħu mill-propjeta` *de quo* b'titolu ta' legat lit-tliet ħutu Joseph Spiteri, Mary Rose Micallef u Yvonne Ellul f'ishma ndaqs bejniethom.

Jispjega li permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, ir-rikorrent, flimkien ma ommu u ħutu kienu kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena lil Louis Mifsud versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' ħamsin Lira Maltin (Lm50) fis-sena dekorribbli mill-1 ta' Awwissu 1976. Jgħid li minkejja li din il-konċessjoni ghalqet f'Awwissu 1997, Louis Mifsud baqa` jokkupa l-propjeta` *de quo* b'titolu ta' kera. Jgħid li llum jirċievi l-kera ta' tliet mija u wieħed u sebgħin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€371.52) fis-sena.

Jgħid li l-liġijiet viġenti qeghdin jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu u m'hemmx dubju li huwa soffra danni kbar minħabba dan stante li Louis Mifsud ingħata dritt illi jibqa` jgħix fil-propjeta` tal-familja tiegħu għal żmien indefinit u dan bi ħlas ta' kirja illi bl-ebda mod ma tirrifletti il-valur reali tal-propjeta`. Jikkontendi li l-preġudizzju huwa evidenti mill-fatt li riċentament il-Gvern daħħal emendi sabiex jgħolli l-kirja sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`. Jgħid li ma kellu ebda għażla ħlief li jirrikorri għall-proċeduri odjerni għax qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejjġu stess.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Axisa,** b'rapport maħluf fl-24 ta' Ottubru 2022 (fol 142 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-</u>fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u sitta u disgħin elf Ewro (€196,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1997 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1997 (minn Awwissu) sa 2001	€1,440 fis-sena	€6,360 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€1,980 fis-sena	€9,900 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,120 fis-sena	€15,600 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,000 fis-sena	€15,000 ta' ħames snin

2017 sa 2019	€4,560 fis-sena	€13,680 ta' tliet snin
2020 (sa Novembru)	€5,220 fis-sena	€5,060 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' ħamsa u sittin elf u sitt mitt Ewro (€65,600) mis-sena 1997 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom, illimitaw ruhom sabiex jaghmlu sottomissjonijiet biss dwar il-*quantum* ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu u dana partikolarment in vista tal-fatt li l-eċċezzjonijiet mressqa mill-Avukat tal-Istat diġa jinsabu deċiżi minn din il-Qorti, kif preseduta, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Emanuel Ciantar et vs L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-27 ta' Frar 2023.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, jissottomettu li dan ġie ampjament pruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri u għalhekk din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda. B'żieda ma dan, jgħidu li huma intavolaw proċeduri fil-konfront tal-inkwilini quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs Louis Mifsud et (Ref 228/19), liema proċeduri għadhom pendenti.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjonijiet riċenti tal-Qrati nostrani, l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn ħamsa u għoxrin elf, tmien mija u sitta u tmenin Ewro (€25,886).

Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju r-rikorrenti jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni tal-Qorti iżda jikkontendu li din il-Qorti għandha tikkunsidra l-fatt li l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ilhom pendenti għall-aħħar erba' (4) snin bir-riżultat li l-kera li qed tiġi mħallsa lilhom għadha fl-ammont ta' seba' mija u tlieta u erbgħin Ewro u erbgħa ċenteżmi (€743.04) fis-sena.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti żewġ punti fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti. Preliminarjament, jaċċennaw għall-fatt li hemm anomalija fir-rigward tas-sehem li r-rikorrenti akkwista mingħand ħuħ George Spiteri u dana stante li filwaqt li f'wieħed mit-testmenti tiegħu ikkonċeda l-propjeta` in kwistjoni lit-tliet (3) ħutu b'titolu ta' legat, l-istess sehem tah b'donazzjoni f'ħajtu lir-rikorrent. Oltre` minn hekk, jaċċenna għall-fatt li r-rikorrenti ma

ppreżentaw l-ebda dokument li b'xi mod juri li l-indirizz 201, Victoria Avenue, li għalih tirreferi l-konċessjoni emfitewtika, inbidel fl-indirizz 4, Triq Ġuże Maria Camilleri, li għalih jirreferu ż-żewġ (2) kuntratti ta' akkwist u d-donazzjoni tas-sena 2017 u 2018.

Dwar in-natura tal-kirja jikkontendi li primarjament ir-rikorrenti naqqsu milli jġibu prova dwar kemm ġiet il-kirja meta ġiet ikkonvertita minn ċens u jsostni li l-kirja viġenti mhix waħda protetta bl-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li Louis Mifsud kellu sub-ċens temporanju fuq il-propjeta` in kwistjoni liema sub ċens kien oriġinalment konċess lil Carmel Persiano u għadda għand l-istess Louis Mifsud fil-25 ta' Lulju tal-1979 u għalhekk la darba s-subċens ma jissodisfax ir-rekwiżiti misjuba fil-paragrafi (a) u (b) tas-subinċiż (8) tal-Artikolu 12, mela jirriżulta li s-subċens in kwistjoni ma kienx wieħed li seta' jiġi mibdul f'kirja.

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

Jgħid illi ghalkemm il-fond huwa soggett għal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqgħu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza għal **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et,** Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2006, kif ukoll **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent et,** Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Frar 2011.

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

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi ghas-sentenzi fil-kawzi **Charles Adrian Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deciza fil-14 ta' Lulju 2008, **Carmela Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża fl-24 ta' Settembru 2009 u **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Jirreferi għall-Att XXVII tal-2018 u isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Casar vs Avukat tal-Istat** fejn stante l-introduzzjoni ta' dan l-att, il-Qrati taw kumpens li kien ikopri biss sal-2018.

Fir-rigward tar-rimedji jgħid li kwalunkwe talba ai termini tal-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea għandha tiġi miċħudha in toto stante li dan jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għal Qrati Maltin. Oltre minn hekk, jekk jinsab ksur tali ksur isostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022 m'għandux jissustixxi wara t-30 ta' Lulju 2018 u dana stante l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

Isostni li fir-rigward tat-tliet kwarti tal-fond li r-rikorrenti akkwistaw *inter vivos* r-rikorrenti ma jistgħux jgħiu li soffrew danni u dana stante l-prezz irħis li bih akkwistaw dan is-sehem. In sosten ta' dan jagħmlu referenza għas-sentenzi deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Scerri et vs l-Avukat tal-Istat et** u **Joseph Camilleri et vs L-Avukat tal-Istat.** Issostni, li sussidjarjament, li l-kumpens għandu jingħata pro-rata tal-ishma indiviżi li r-rikorrenti kellhom f'kull żmien u dana stante li m'għandhomx jingħataw kumpens li jista' jmiss terzi persuni.

Jikkontendi li kwalunkwe kumpens għandu jingħata skont l-insenjament tas-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u b'żieda ma dan għandu jitnaqqas il-persentaġġ ta' għaxra fil-mija (10%) li jirriflettu l-ispejjez ta' manutenzjoni li r-rikorrenti m'għamlux tul is-snin. Magħdud dan kollu, l-kumpens m'għandux jaqbez l-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000).

Fir-rigward ta' danni non-pekunjarji jgħid li dawn mhumiex mistħoqqa fil-każ odjern stante li r-rikorrenti m'urewx li sofrew xi tip ta' ħsara mhux kwantifikabbli matul iż-żmien fejn ir-rikorrenti kienu passivi.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu:

<u>Eċċezzjonijiet dwar it-titolu tar-rikorrenti</u>

L-intimat Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo.* Isostni wkoll li r-

rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-propjeta` *de quo.*

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw il-propjeta f'erba' stadji u ċioe:

1. L-ewwel parti ġiet akkwistata mir-rikorrent Joseph Spiteri mill-wirt tal-ġenituri tiegħu;
2. It-tieni parti akkwistawa r-rikorrenti flimkien permezz ta' att t'akkwist mingħad oħt ir-rikorrent Yvonne Ellul fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana datat 16 ta' Ġunju 2017;
3. It-tielet parti akkwistawa r-rikorrenti flimkien permezz ta' att t'akkwist mingħand oħt ir-rikorrent MaryRose Micallef permezz fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion datat 18 ta' Lulju 2018;
4. Ir-raba' parti r-rikorrent Joseph Spiteri akkwistaha permezz ta' donazzjoni mingħand ħuħ George Spiteri fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana datat 12 ta' April 2017;

Jirriżulta li fir-rigward tar-raba` porzjon, George Spiteri kien halla l-istess proprjeta' lit-tliet ħutu (inkluz ir-rikorrenti) b'titolu ta' legat fit-testment tiegħu fl-atti tan-Nutar Angela Bezzina tal-11 ta' April 2012. Il-Qorti tosserva li l-att ta' donazzjoni sar f'April 2017, din il-kawża ġiet intavolata f'Novembru tas-sena 2020 u George Spiteri miet fil-5 ta' Frar 2022 (fol 167) u għalhekk huwa ċert li fil-perjodu bejn April 2017 u meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, Joseph Spiteri kellu titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-propjeta *de quo.*

Konsegwentament, din il-Qorti tqis ruħha sodisfatta bit-titolu tar-rikorrenti fir-rigward tal-propjeta` *de quo* fl-interita tagħha.

Jibqa' għalhekk il-kwistjoni dwar minn meta għandu jiddekorri l-kumpens, jekk kemm -il darba din il-Qorti tqis li hemm verament leżjoni tad-drittijiet fundamentali.

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

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet* ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali*** *et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
> > *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*
>
> *16. L-istess raġunament sar fis-sentenza* ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*
>
> > *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*
>
> *17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet* ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*
>
> > *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."*
>
> *18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.*

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

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern hija biss il-porzjon ta' kwart (1/4) tal-propjeta li għaddiet b'wirt mingħand persuna naturali għall-eredi universali tiegħu u għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma jistghux fil-konfront tal-porzjon tar-rimanenti tliet kwarti (3/4) jitolbu kumpens għall-allegata leżjoni li seħħet qabel saru sidien tal-istess sehem tal-propjeta. Madanakollu, hija l-fehma ta' din il-Qorti li la darba l-akkwisti sussegwenti saru bl-għan ewlieni li tiġi kkonsolidata propjeta` li parti minnha kienet diġa tappartjeni lilhom b'titolu ta' wirt, huwa irrelevanti b'liema prezz din il-propjeta ġiet akkwistata għax il-Qorti ma tqisx din bħala spekulazzjoni tal-propjeta` u għalhekk ma jista` bl-ebda mod jingħad li ħadu vantaġġ mill-fatt li l-propjeta` kienet affetwata b'kirja protetta u konsegwentament jiġu pprojbiti milli jfittxu għad-drittijiet tagħhom minn meta huma saru sidien tal-istess propjeta fl-interita tagħha.

Konsegwentement, kwalunkwe kumpens f'każ ta' leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe mit-2 t'Awwissu tas-sena 1997 pro-rata fuq il-porzjon ta' kwart (1/4) tal-propjeta`, minn April tas-sena 2017 pro-rata fuq il-porzjon ta' nofs (1/2) tal-propjeta`, minn Ġunju 2017 pro-rata fuq il-porzjon tat-tliet kwarti (3/4) tal-propjeta`, u finalment minn Lulju 2018 ser tkun qed tqis il-propjeta` fl-intier tagħha.

<u>**Eċċezzjoni dwar l-Att XXVII tal-2018**</u>

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma jista` jinsab l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

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

Din l-eċċeżżjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjeta` tagħhom.

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

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

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza,*

japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.

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

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

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

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

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

disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

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

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

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

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

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

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

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

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

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

Għaldaqstant din il-Qorti ser tkun qed tilqa' it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li kwalunkwe kumpens, jekk ikun il-każ, għandu jingħata lir-rikorrenti għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabillita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

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

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist*
>
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.*

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

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

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

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

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

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

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

Iżda qabel ma tgħaddi għall-kunsiderazzjonijiet fil-mertu, il-Qorti ser tqis il-kwistjoni mqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu (ara paragrafi 7 sa 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet) fejn l-Avukat tal-Istat isostni li l-kirja mhix filfatt waħda protetta taħt l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta'

Malta stante d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12(8) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva li dan is-sub artikolu japplika biss jekk kemm -il darba konċessjoni emfitewtika tkun ai termini tal-sub-artikolu (2)(a) tal-istess artikolu 12 li jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn il-kuntratt li jkun stabilixxi l-konċessjoni emfitewtika jkollu data preċedenti għal dik tal-21 ta' Ġunju 1979. Jirriżulta li fil-każ odjern il-konċessjoni emfitewtika nħolqot permezz tal-kuntratt datat 25 ta' Lulju 1979 (fol 22) u dana minkejja l-fatt li kien jirrifletti perjodu restrospettiv li jmur lura għall-1 ta' Awwissu 1976. Madanakollu s-sub artikolu (2) tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar u jitkellem dwar id-data meta sar il-kuntratt u mhux meta bdiet verament il-konċessjoni emfitewtika.

Isegwi għalhekk li la darba l-kuntratt in kwistjoni sar wara l-21 ta' Ġunju 1979, is-subartikolu relevanti huwa is-subartikolu (2)(b) tal-artikolu 12 u kwindi jrendi lis-sub artikolu (8) tal-istess artikolu mhux applikabbli għal każ odjern.

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

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

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

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

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et**

90/2017 tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

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

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

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

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

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

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

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

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

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

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

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

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti</u> iżda limititament mill-perjodi u fl-ishma fuq imsemmija sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ħamsin Lira Maltin (Lm 50) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fl-1 ta' Awwissu 1997, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2020 kienet tammonta għal tliet mija u wieħed u sebgħin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€371.52) fis-sena.

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

1997 (minn Awwissu) sa 2001	€1,440 fis-sena	€1,590[5] ta' ħames snin
2002 sa 2006	€1,980 fis-sena	€2,475[6] ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,120 fis-sena	€3,900[7] ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,000 fis-sena	€3,750[8] ta' ħames snin
2017 (sa Marzu)	€4,560 fis-sena	€285[9] ta' tlett xhur
2017 (April u Mejju)	€4,560 fis-sena	€380[10] ta' xahrejn
2017 (minn Ġunju) sa 2018	€4,560 fis-sena	€3,705[11] ta' tlettax -il xhar sa Ġunju)
2018 (Lulju)	€4,560 fis-sena	€380[12] ta' xahar

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrent pperċepixxa f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (Awwissu 1997 sa' Awissu 2018), is-somma ta' elfejn, tmien mija u ħamsa u disgħin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€2,895.84)[13].

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' sittax -il elf, erba' mija u ħamsa u sittin Ewro (€16,465).

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

[5] Valur tal-kwart (1/4) sehem indiviż
[6] Valur tal-kwart (1/4) sehem indiviż
[7] Valur tal-kwart (1/4) sehem indiviż
[8] Valur tal-kwart (1/4) sehem indiviż
[9] Valur tal-kwart (1/4) sehem indiviż
[10] Valur tan-nofs (1/2) sehem indiviż
[11] Valur tat-tlett kwarti (3/4) sehem indiviż
[12] Valur tal-propjeta fl-interita tagħha
[13] Ikkalkolata fuq l-ammont indikat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom u pro-rata skont l-ishma fuq stabbiliti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

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

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni l-Qorti tosserva li r-rikorrenti fil-ħames talba tagħhom talbu l-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tosserva wkoll li l-Avukat tal-Istat ssolleva dan fit-tieni eċċezzjonijiet tiegħu u sostna li din it-talba għandha tiġi miċħuda stante li dan l-artiklu jgħodd għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkustanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq

għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

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

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

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

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrent kellhu jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' sittax -il elf, erba' mija u ħamsa u sittin Ewro (€16,465).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal ħdax -il elf, ħames mija u sitta u għoxrin Ewro (€15,526), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' disat elef, mitejn u għoxrin Ewro (€9,220). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' elfejn, tmien mija u ħamsa u disgħin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€2,895.84) – dan iħalli bilanċ nett ta' sitt elef, tliet mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€6,324).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **sitt elef, tliet mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€6,324).**

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

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi tiddisponi mill-

eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi sabiex:

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

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

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

4) **Tilqa' r-raba` talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef, tliet mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€6,324)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

5) **Tiċħad il-ħames talba**

6) **Tilqa' s-sitt talba u tikkudanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmint elef, tmien mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€8,824)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur