FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 27 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 170/2020 ISB

Mary Anne Gatt ID 139948(M), Philip Carabot ID 0736749(M), Annemarie Carabot ID 464563(M), Sarah Carabot ID 286891(M), Edward Carabot ID 238300(M), Nicola Carabot ID 181893(M) u Alexandra Bonello ID 0078557(M)

vs

1. **Avukat ta' l-Istat**
   u
2. **Noel Bonello ID 31565(M)**

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Mary Anne Gatt et**, intavolat fis-26 ta' Awwissu 2020, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII ta' l-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-liġijie viġenti rigwardanti l-kera qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Bonello fil-fond 325, Fleur de Lys Road, B'Kara u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond 325, Fleur de Lys Road, B'Kara bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji lir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet inter alia ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u tal-Att XXVII tal-2018 u l-artikolu 12 tal-Kap 158 u liġijiet relattivi tal-kera li ma' krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti inter alia ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

5. *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.*

6. *Mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti, tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjon, inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimat Noel Bonello ma jistax jibqa' jinqeda bl-artikoli fuq imsemmija jew artikoli oħra rigwardanti l-kera sabiex jibqa' jokkupa l-fond tar-rikorrenti u konsegwentement li l-atturi għandhom dritt jieħdu lura l-pussess battal tal-fond proprjetà tagħhom ossia l-fond 325, Fleur de Lys Road, B'Kara entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti stess sabiex jivvaka l-istess fond.*

7. *Tgħati kull provvediment ieħor li jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi b'kuntratt ta' emfitewsi temporanja tat-8 ta' Frar 1972 fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin (anness u mmarkat* **Dok MG 1***) l-antekawża tar-rikorrenti Joseph Grech kien ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja l-fond 325, Fleur de Lys Road, B'Kara u dan versu ċ-ċens ta' Lm 40 fis-sena dekorribbli, mit-8 ta' Frar 1972 u dan għal perijodu ta' sbatax-il sena ossia sas-7 ta' Frar 1989.*

2. *Illi Joseph Grech miet fit-28 ta' Ottubru 1979 u l-wirt tiegħu ddevolva favur in-neputijiet tiegħu Charles, Gowdin u Lina sive Carmelina mart Edgar Carabot b'testment tat-30 ta' Diċembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor*

*Maurice Gambin liema testment ġie modifikat b'testment ieħor tat-2 ta' Lulju 1976 ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (**Dok MG 2**).*

3. *Illi sussegwentement il-fond de quo għadda favur Maria Carmela sive Carmelina Carabot (xebba Grech) mart Edgar Carabot in segwitu għal diviżjoni li seħħet bejn it-tlitt werrieta fuq imsemmija Charles, Godwin u Lina mart Edgar Carabot u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin tad-9/11/1981.*

4. *Illi permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1983 fl-atti tann-Nutar Dr. Maurice Gambin (anness u mmarkat **Dok MG 3**) il-fuq imsemmija Maria Carmela sive Carmelina Carabot u żewġha Edgar Carabot ipprorogaw u estendew il-fuq imsemmija konċessjoni emfitewtika oriġinali sas-7 ta' Frar 1993 bil-pattijiet u kundizzjonijie msemmija fl-istess kuntratt.*

5. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tad-29 ta' April 1988 (anness u mmarkat Dok **MG 4**) l-intimat Noel Bonello akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond 325, Fleur de Lys Road, B'Kara għaż-żmien li fadal sas-7 ta' Frar 1993 kif soġġett għaċ-ċens ta' Lm 60 fis-sena sas-7 ta' Frar 1989 u ta' Lm 80 fis-sena sas-7 ta' Frar 1993 skond il-pattijiet u kundizzjonijiet msemmija fl-istess kuntratt.*

6. *Illi Maria Carmela sive Carmelina Carabot mietet fit-2 ta' Diċembru 2012 u l-wirt tagħha ddevolva favur ir-rikorrenti*[1] *Mary Anne Gatt, Philip Carabot u Alexandra Bonello qua ulied l-istess Carmelina Carabpt filwaqt illi favur Annemarie Carabpt, Sarah Carabot, Edward Carabpt ID 238300(M) u Nicola Carabot qua l-armla u l-ulied rispettivament ta' Alfred Carabpt bin l-istess Carmelina Carabot li ġie nieqes fil-21 ta' Frar 2018.*

7. *Illi l-wirt Maria Carmela sive Carmelina Carabot ġie dikjarat causa mortis b'kuntratt tal-14 ta' Novembru 2013 in atti Nutar Dr. Patrizia Mallia kopja annessa **Dok MG 6**.*

8. *Illi l-konċessjoni emfitewtika temporanja fuq imsemmija skadiet fis-7 ta' Frar 1993.*

9. *Illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja stante li l-intimat kien ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u kien ċittadin Maltyi kellu pretenzjoni li jibqa' jgħix fil-fond de quo taħt titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15-il sena iżda qatt iktar mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXII tal-1979.*

10. *Illi in fatti permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin (anness u mmarkat **Dok MG 7**) il-fuq imsemmija Maria Carmela sive Carmelina Carabot u żewġha Edgar Carabot ikkonċedew lill-intimat il-fond in meritu b'titolu ta' kera taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet msemmija fl-istess kuntratt fosthom bil-kera ta' Lm 120 u għal żmien ta' "sena di fermo u tant snin oħra suċċessivi li għalihom hu intitolat l-inkwilin skond il-liġi".*

---

[1] *Kopja tar-riċerki testmenti u testment tal-imsemmija Maria Carmela sive Carmelina Carabot qegħda tiġi annessa u mmarkata Dok **MG 5**.*

11. *Illi l-atturi jippretendu li huma qiegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjihom billi meta skada ċ-ċens in kwistjoni in kwistjoni minflok ma huma setgħu jieħdu ħwejjiġhom lura sabu ruħom rinfaċċjati b'Liġi ossia l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in forza ta' liema l-intimat Bonello ingħata dritt – kontra l-volonta, x-xewqa u l-interess leġittimu tar-rikorrenti – li jkompli jokkupa l-fond tal-atturi b'kera ġdida bi quantum ta' kera bazza u kundizzjonijiet ta' kera kif determinati mill-istess Liġi ossia l-artikolu 12 tal-Kap. 158 u liema kundizzjonijiet u ammont ta' kera imposti mill-istess Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma sproporzjonati għall-għanijiet ta' l-istess liġi b'mod illi bl-istess Liġi d-drittijiet tar-rikorrenti ġew radikalment mibdula, bi preġudizzju ċar għad-drittijiet proprjetarji tagħhom u b'mod li ma setgħux jiżgombraw lill-intimat mill-fond tagħhom li għadu jokkupah sallum u dan peress illi l-liġi pproteġiet u qegħda s'issa tipproteġi sproporzjonalment lill-intimat fl-okkupazzjoni ta' ħwejjeġ l-atturi.*

12. *Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja u sallum, ma kienx u mhux dak kif stabbilit fil-liġi imma ferm aktar u kif ukoll għaliex proċeduralment huma sabu ruħhom rinfaċċjati u jinsabu s'issa rinfaċċjati b'liġi li pproteġiet u qegħda tipproteġi lill-okkupant fil-proprjetà tar-rikorrenti mingħajr ma huma jistgħu jieħdu ħwejjiġhom lura b'mod illi, ġiet imposta fuq l-atturi – b'effett tal-Liġi u mhux b'rieda jew xewqa tal-atturi – relazzjoni legali ġdida mal-inkwilin intimat Bonello għal perjodu indefinit stante illi b'effet tal-artikolu 12 il-kera kellha tibqa tiġġedded u tawmenta kull ħmistax-il sena skond il-kriterji tal-istess artikolu u dana sakemm ma ġie introdott l-Att XXVII tat-2018.*

13. *Illi sussegwentement bl-introduzzjoni tal-istess Att XXVII tat-2018 id-drittijiet tar-rikorrenti xorta ġew u għadhom qed jiġu miksura stante li xorta waħda l-mekkaniżmu introdott mill-Leġislatur li biha kellha tiġi kkalkulata l-kera mill-10 ta' April 2018 il-quddiem hija ferm aktar baxxa minn dik rejali tas-suq oltre li xorta m'hemmx rimedju effettiv biex l-atturi jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom. Dan anke fl-isfond tal-fatt meta wieħed iqis li għalkemm l-esponenti ġja talbu lill-intimat Bonello biex jivvaka l-fond in kwistjoni dan wera biċ-ċar li mhux bi ħsiebu jivvaka l-istess u għalhekk m'hemmx possibilità li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.*

14. *Illi kieku mhux għal protezzjoni mgħotija bl-Att XXIII ta' l-1979, l-intimat Bonello kien effettivament jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni mat-terminazzjoni taċ-ċens, iżda bl-effetti tal-liġi fuq imsemmija dan ma baqgħax aktar possibli għall-atturi ġialadarba l-intimat kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.*

15. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom u ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien 'multo magis' meta l-kera stabbilità hija ferm inqas minn dik tas-suq u dan anke bil-mekkaniżmu inrodottm bl-Att XXVII tat-2018.*

16. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda u għadhom qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien il-makkaniżmu ta' kif kellha tiġi komputata l-kera*

ġdida ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158 u mill-10 ta' April 2018 il-quddiem bil-mekkaniżmu stabbilit tramite l-artikolu 12B tal-istess Kap 158.

17. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kemm dak iż-żmien tat-terminazzjoni taċ-ċens u kif ukoll illum huwa ferm għola minn dak mogħti bil-Liġi u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

18. *Illi fiċ-ċirkostanzi l-liġi sudetta ma krejatx bilanċ in omaġġ tal-prinċipju ta' proporzjonalita oltre l-fatt li proċeduralment l-istess liġi ġabet bidla radikali fir-rigward tal-okkupazjoni tal-fond tal-atturi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja.*

19. *Illi dan l-istat ta' Liġi u fatt ilu jagħti lok u qed jagħti u ser jibqgħa jgħati lok għall-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja fil-konfront tal-atturi.*

20. *Illi meqjusa l-kera baxxa, l-inċertezza ta' meta ir-rikorrenti qattx ser ikunu fil-pożizzjoni li jirkupraw il-proprjetà tagħhom lura fi żmien raġjonevoli, l-fatt li l-possibilità li l-intimat jitlaq mill-fond minn jeddu hija remota, u n-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejjġu, r-rikorrenti kellhom jiftħu din il-kawża.*

21. *Illi l-esponenti jissottomettu li hemm ksur tal-ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u li għalhekk huma ntilolati għal kumpens minħabba t-telf tal-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979. B'hekk l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta u dan kif ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr. Cedric Mifsud et vs Avukat Ġenerali et" deċiża*** *mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Settembru 2012 u mill-****Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2013 u f'sentenzi oħra aktar reċenti fuq din it-tema****.*

22. *Illi bl-istess mod il-Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża fuq imsemmija Dr. Cedric Mifsud et vs Avukat Ġenerali et, ddikjarat li l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) huwa ikonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrent taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1, u għaldaqstant l-intimat Bonello ma jistgħax jinvoka dan il-provvediment biex jibqgħa jabita fil-fond de quo.*

23. *Illi għalkemm ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond sudett, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-intimat Bonello ta' kera protetta mingħajr rimedju effettiv sabiex l-esponenti jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom u għalhekk kellhom jintavolaw din il-kawża quddiem din il-Qorti sabiex inter alia jottjenu dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għal liema vjolazzjoni huma ntitolati jirċievu kumpens u kif ukoll sabiex jottjenu dikjarazzjoni illi l-intimat Bonello ma jistax jibqa' jinqeda bl-artikoli relattivi tal-Kap 158 sabiex jibqa' jokkupa l-fond tar-rikorrenti u kwindi għandu jiżgombra.*

24. *Illi r-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi huma ġew u qed jiġu privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom sudetta ossia l-fond 325, Fleur de Lys*

Road, B'Kara minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 l-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att XXVII ta' l-2018 u l-liġijiet viġenti tal-kera.

25. *Illi r-rikorrenti intavolaw ittra uffiċjali kontra l-intimati fejn talbu lill-intimati sabiex iħallsu kumpens għal ksur lamentat u sabiex l-intimat Bonello jivvaka mill-fond de quo, u dan kif jirriżulta mill-anness* ***Dok. MG 8*** *iżda l-intimati baqgħu inadempjenti u l-intimat Bonello għadu jirrisjedi fil-fond in meritu sallum.*

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 7 sa fol 41)

Rat id-digriet tagħha, kif diversament preseduta, tat-28 ta' Awwissu 2020, u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-8 ta' Ottubru 2020 fid-9:15 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-10 ta' Settembru 2020 (fol 46) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur;*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat <u>mid-data ta' meta r-rikorrenti saru sidien il-fond mertu ta' dan il-każ</u> u mhux qabel;*

3. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi <u>l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u> u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-prorjetà. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijiet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjer fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjon Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

7. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati kienu jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni;*

8. *Illi kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

9. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li: "State control over levels on rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its applivation may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.";*

10. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

11. *Ma hemm ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimat. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

13. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijeit ta' social housing żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

14. *Illi fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar*

wiesgħa u ċjoe mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. *Illi xieraq li jiġi mfakkar li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li 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. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u jista' saħansitra jiżgombra lill-inkwilin mill-post. Dan kollu ġie njorat mir-rikorrenti meta qed jattakkaw speċifikament dan l-artikolu u dan ma jistax jiġi aċċettat;*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-risposta ta' **Noel Bonello** intavolata fit-23 ta' Settembru 2020 (fol 51) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti biex tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom dritt jirriprendu l-pussess battal tal-fond 325, Fleur de Lys Road, Birkirkara minghand l-eccepjent, li jgawdi titolu validu ta' kiri dwaru, liema kompetenza hija vestita b'mod esklussiv fil-Bord li Jirregola l-Kera, fit-termini tal-art. 1525 tal-Kodici Civili u art. 16(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Preliminarjament ukoll, u qabel titressaq kull prova ohra, ir-rikorrenti ghandhom iressqu prova shiha tat-titolu ta' proprjeta' li jippretendu li ghandhom flimkien bejniethom fuq il-fond 325, Fleur de Lys Road, B'Kara, u li t-taxxa dovuta ghar-rigward tat-trasmissjonijiet tal-proprjeta' b'wirt thallset skond il-ligi.*

3. *Preliminarjament ukoll , din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-ligi.*

5. *Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponent mhux legittimu kuntradittur biex iwiegeb ghall-ewwel hames talbiet fil-kawza prezenti, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-istess talbiet, billi min-natura taghhom, l-istess talbiet jistghu jingiebu biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.*

6. *Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom, in kwantu diretti kontra l-esponent, u jirrigwardjaw il-kiri lilu sal-lum tal-fond 325, Fleur de Lys Road, B'Kara.*

   Kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, kienu l-awturi taghhom li, b'ghazla taghhom, dahlu f'relazzjoni lokatizja diretta mal-esponent bl-

iskrittura datata 16 ta‘ Frar 1993, u accettaw minghandu l-hlas tal-kera offrut fl-ammonti stipulati fil-ligijiet vigenti minn zmien ghal zmien, sa ricentement, minghajr rizerva jew opposizzjoni.

7. *Fil-mertu, u f'kull kaz, in kwantu applikati ghall-esponent f'dan il-kaz, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta‘ protezzjoni socjali fil-ligijiet applikabbli ma kinux mehtiega jew gustifikabbli, jew li b'xi mod joholqu zbilanc mhux proporzjonat jew mhux gustifikat, jew altrimenti ksur ta‘ xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta‘ din il-kawza.*

8. *F'kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-ligi, u frivoli u vessatorji, billi:*

   (i) bl-Att XVII tal-2018, u b'applikazzjoni b'lura mill-10 ta‘ April 2018, ir-rikorrenti nghataw rimedju ordinarju effettiv sabiex jitolbu awment adegwat fil-kera pagabbli lilhom mill-esponent;

   (ii) qabel l-10 ta‘ April 2018, ir-rikorrenti u l-awturi taghhom dejjem accettaw il-hlas tal-kera offrut lilhom mill-esponent minghajr rizerva jew kontestazzjoni, u qatt ma talbuh zidiet.

9. *F'kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta‘ din il-kawza.*

10. *Minghajr pregudizzju, in kwandu diretta kontra l-esponent, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, ghaliex l-esponent dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqu bil-ligi.*

11. *Minghajr pregudizzju wkoll, u f'kull kaz, kwantu ghall-hames talba tar-rikorrenti, ma tezisti ebda raguni legali jew fattwali ghalxhiex din il-Qorti, fl-ezercizzju tal-poteri moghtija lilha, ghandha tiddikjara li l-esponent ma jistax jibqa‘ jgawdi d-drittijiet moghtija lilu bhala inkwilin tal-fond mertu tal-kawza skond il-ligijiet vigenti.*

12. *Ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet l-ohra li ser jingiebu waqt is-smigh tal-kawza, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

    Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tat-8 ta' Ottubru 2020, (fol 60 et seq), li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex jisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-7 ta' Frar 1993 sal-preżetata tar-rikors odjern fis-26 ta' Awwissu 2020, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata fl-14 ta' Ottubru 2020 (fol 64) li permezz tagħha ppreżentaw kopja tal-irċevuta tal-ħlas *causa mortis* tal-propjeta *de quo* (DOK CM1, fol 65).

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fl-4 ta' Novembru 2020 (fol 68) li permezz tagħha ppreżentaw dikjarazzjoni ġuramentata minn Mary Anne Gatt dwar l-ammonti ta' kera li tħallsu lilhom mis-7 ta' Frar 1993 sa llum (Dok KERA1, fol 69).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Jannar 2021, il-Perit Tekniku **Mario Cassar** ippreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu (fol 72 et seq) u wieġeb għad-domanda kjarifikatorja tad-difensur tar-rikorrenti.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Jannar 2021, id-difensur tar-rikorrenti ppreżenta nota (fol 81) b'dokument (Dok AMC1, fol 82 sa fol 86), kif ukoll affidavit tar-rikorrenti Mary Anne Gatt (fol 88 sa fol 90).

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2021 xehed **Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' ARMS Limited** u ppreżenta ħames dokumenti (Dok ARMS 1 sa Dok ARMS5, fol 105 sa fol 137).

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021 xehed **il-Perit Mario Cassar** in eskussjoni u ppreżenta sensiela ta' ritratti (Dok MC1, fol 147 sa fol 152).

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li m'għandux aktar provi x'jipproduċi.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021, l-intimat Bonello ppreżenta nota (fol 153) bi tliet dokumenti (Dok MB1 sa Dok MB3, fol 154 sa fol 180).

Rat in-nota tal-intimat Noel Bonello intavolata fl-24 ta' Novembru 2021 (fol 181) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess u kopja tar-riċevuti tal-ħlas tal-kera (fol 182 sa fol 192).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2022, xehdet ir-rikorrenti Mary Anne Gatt in kontro-eżami.

Rat in-nota tar-rikorrenti Mary Anne Gatt intavolata fit-3 ta' Ġunju 2022 (fol 202) li permezz tagħha ppreżentat dokument (Dok MMC02, fol 203 sa fol 210).

Rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimat Noel Bonello fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2022, fis-sens illi m'għandux aktar provi x'jipproduċi.

Rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, fis-sens li m'għandux provi x'jipproduċi.

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

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi r-rikorrenti **Mary Anne Gatt,** fl-affidavit tagħha tispjega u tippreżenta numru ta' dokumenti li juru l-provenjenza tat-titolu tagħha u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, u ċioe il-fond bin-numru 325, fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara, li kien oriġinarjament jappartjeni lill-antenat taghhom Joseph Grech.

Tispjega li Joseph Grech miet fit-28 ta' Ottubru 1979 u l-wirt tiegħu ddevolva favur in-neputijiet tiegħu Charles, Godwin u Lina sive Carmelina Carabot u dan ai termini ta' testment fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tat-30 ta' Diċembru 1970 kif modifikat b'testment ieħor fl-atti tal-istess Nutar datat 2 ta' Lulju 1976.

Tgħid li in segwitu għal dan, il-fond *de quo* għadda a favur Maria Carmela sive Carmelina Carabot permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 9 ta' Novembru 1981. Tispjega illi Maria Carmela sive Carmelina Carabot mietet fit-2 ta' Diċembru 2012 u l-wirt tagħha ddevolva favur Mary Anne Gatt, Philip Carabot, Alexandra Bonello u Alfred Carabot, aħwa Carabot u dana skont testment fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 12 ta'April 1973 , liema wirt ġie dikjarat fl-att *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Patrizia Mallia datat 14 ta' Novembru 2013.

Tgħid li Alfred Carabot miet fil-21 ta' Frar 2018 intestat u għalhekk l-wirt tiegħu ddevolva favur martu Anne Marie Carabott u uliedu Sarah, Nicola u Edward, aħwa Carabot. Il-wirt tiegħu ġie ddikjarat fl-att *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Patrizia Mallia datat 14 ta' Diċembru 2020.

Illi għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti huma l-propjetarji esklussivi tal-fond bin-numru 325 fi Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara.

Tispjega li permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 8 ta' Frar 1972, Joseph Grech kien ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja l-fond *de quo* għall-perjodu ta' sbatax (17) -il sena mid-data tal-kuntratt versu ċ-ċens ta' erbgħin Lira Maltin (Lm 40) fis-sena.

Sussegwentament, permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Ottubru 1983 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, il-konċessjoni emfitewtika ġiet estiża sas-7 ta' Frar 1993.

Tispjega li Noel Bonello akkwista l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal sas-7 ta' Frar 1993 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri datat 29 ta' April 1988 kif soġġett għaċ-ċens ta' sittin Lira Maltin (Lm 60) fis-sena sas-7 ta' Frar 1989 u ta' tmenin Lira Maltin (Lm 80) fis-sena sas-7 ta' Frar 1993.

Tgħid li meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika, l-intimat Noel Bonello ppretenda li jibqa' jgħix fil-fond de quo taħt titolu ta' kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Tispjega li permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin Maria Carmelina Carabot u Edgar Carabot ikkonċedew lill-intimat il-fond de quo b'titolu ta' kera bil-kera ta' mija u għoxrin Lira Maltin (Lm 120) fis-sena għal żmien ta' 'sena di fermo' u tant snin oħra suċċessivi li għalihom hu intitolat inkwilin skont il-liġi.

Tispjega li hi, flimkien mar-rikorrenti l-oħra qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom billi meta skada ċ-ċens minflok ma ħadu lura ħwejjiġhom sabu ruħhom rinfaċċjati b'liġi fejn l-inkwilin ingħata dritt li jkompli jokkupa l-fond b'ammont ta' kera baxx u kundizzjonijiet ta' kera kif determinati mill-istess liġi. Oltre` minn hekk, ma setgħux jiżgombraw lill-inkwilin mill-fond, li sallum għadu jokkupah.

Tgħid li għalkemm talbu lill-inkwilin jivvaka l-fond, dan wera biċ-ċar li mhux bi ħsiebu jagħmel dan. Tispjega li mill-aċċess deher biċ-ċar li l-intimat Bonello lanqas biss qed jokkupah il-post.

Mistoqsija in kontro-eżami jekk tiftakarx meta daħal fil-post l-intimat Bonello tgħid li kien fiż-żmien meta missierha kien għadu ħaj u sar tagħhom fl-2012 meta mietet ommha. Mistoqsija jekk qattx daħlet fil-post tgħid li qatt ma daħlet. Tispjega li daħal biss darba żewġha mal-Perit meta saret il-*causa mortis* t'ommha.

Mistoqsija jekk qattx għamlu proċeduri biex toghla l-kera, tgħid li xi tmien (8) snin ilu kien ġie d-dar tagħhom l-intimat Bonello u hi u żewġha kien tkellmu miegħu biex toghla l-kera, iżda ma kienx aċċetta.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti ppreżentaw ukoll rendikont tal-kera mħallsa lilhom u lill-antekawża tagħhom mis-7 ta' Frar 1993 sas-6 t'Awwissu 2018 li tammonta għal sebat' elef, tliet mija u żewġ Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€7,302.92).

Fix-xhieda tiegħu **Reuben Bonnici in rappreżentanza tal-ARMS Limited** jispjega li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq il-fond de quo jsejjħu lill-intimat Noel Bonello. Jgħid li mill-21 ta' Ottubru 2019 sat-18 ta' Diċembru 2020 kien hemm konsum regolari, għall-liema perjodu ppreżenta kopja tal-kontijiet, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom. Ix-xhud ippreżenta wkoll prospett fuq l-istess propjeta` mill-2010 'l quddiem kif ukoll prospett tal-pagamenti li saru fuq il-kont, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Mistoqsi dwar xi propjetajiet għandu reġistrati fuqu aktar jgħid li hemm tliet postijiet b'kollox, wieħed huwa l-fond de quo, hemm ukoll Dione Garage, Triq K Darmanin il-Ħamrun, li fih hemm meter tal-ilma biss u fond ieħor bin-numru 98, The Shop, Triq Mountbatten, il-Ħamrun, li fih meter tad-dawl biss.

Fl-affidavit tiegħu l-intimat **Noel Bonello** jgħid li hu ġuvni ta' sitta u ħamsin (56) sena u jaħdem mal-aġenzija tal-Qorti bħala xufier u wara l-ħin tax-xogħol għandu ħanut stationery fil-Ħamrun li jmexxieh hu u jgħinu missieru. Jispjega li mpjegati m'għandux minħabba li hu negozju żgħir.

Jispjega li l-fond de quo kien krieh fis-sena 1988 mingħand Edgar Carabot meta ried post fejn joqgħod biex ma jibqax fid-dar t'ommu u ta' missieru u sab dan il-post. Jgħid li qablu kien hemm ħaddieħor u kellu ċens li jagħlaq u kull ma kien fadal erba' (4) snin u kien iħallas ċens ta' sittin Lira Maltin (Lm 60) fis-sena li meta skada kien sar kuntratt ta' kera u għolieli d-doppju u ċioe għal mija u għoxrin Lira Maltin (Lm 120) fis-sena.

Jgħid li meta daħal fil-post għamara ma kien hemm xejn u l-aperturi kienu tal-injam u bidilhom għal dawk tal-aluminium a spejjeż tiegħu. Jispjega li tul is-snin is-sid ġie darbtejn jara l-post u għalhekk kien jaf f'liema stat kien iżommu.

Jispjega li matul is-snin għamel il-manutenzjoni li kien ikun hemm bżonn u dejjem żammu fi stat tajjeb. Għamel ukoll xi xogħol ta' tibdil ta' madum a spejjeż tiegħu.

Jgħid li hu baqa` ġuvni u fil-post jgħix waħdu u ma tantx iqatta` ħin id-dar u dana minħabba l-ħinijiet tax-xogħol u spiss jiekol barra. Jispjega li d-dar imur biss biex jinħasel u jorqod u għandu faċilitajiet biżżejjed biex jagħmel dan. Jgħid li jnaddaf kif jaf hu u qatt ma kellu problemi mas-sidien dwar dan. Jgħid li s-sidien qatt m'għamlulu kawżi biex jgħollu l-kera u qatt ma talbuh iżid il-kera iżda fis-sena 2018 irrifjutaw li jaċċettaw il-kera u għalhekk beda jiddepożita l-kera l-Qorti.

Jispjega li mezzi biex jixtri post m'għandux u dejjem għex bil-paga. Jgħid li fl-eta` li għandu llum mhux possibli li jissellef biex jixtri fejn jgħix u għalhekk jiddependi fuq l-assitenza tal-istat u l-protezzjoni li dejjem kellu sa llum fil-kirja sabiex ikollu saqaf fuq rasu.

Ix-xhud ippreżenta wkoll kopji tal-kotba tal-kera mis-sena 2000 'l quddiem, kif ukoll statements tal-bank li juru d-dħul tiegħu, rċevuti tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma u xi ritratti tal-fond li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fl-14 ta' Jannar 2021 (fol 72 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fondi </u>in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u għaxart elef (€110,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1993 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1993 sa 1994	€907 fis-sena	€1,814 ta' sentejn
1995 sa 1999	€1,010 fis-sena	€5,050 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,320 fis-sena	€6,600 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€1,725 fis-sena	€8,625 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€2,254 fis-sena	€11,270 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€2,946 fis-sena	€14,730 ta' ħames snin
2020	€3,850 fis-sena	€3,850 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' wieħed u ħamsin elf, disa' mija u wieħed u tletin Ewro (€51,931) mis-sena 1993 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tiegħu in eskussjoni jgħid li ħa l-impressjoni li l-fond huwa diżabitat u dana stante li kien hemm trabijiet ta' ħafna xhur u affarijiet simili. Jispjega li ilha ma ssir manutenzjoni fil-post għal diversi snin.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti jsostnu li ġie stabbilit f'diversi sentenzi illi għalkemm il-propjeta` tibqa` tappartjeni lis-sid skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni xorta jinkiser peress li din il-liġi qeghda tillimita b'mod estrem id-dritt tas-sid sabiex jagħmel użu mill-post u jikri l-post. In sosten ta' dan jirreferu għal numru ta' decizjonijiet.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol jissottometti li sabiex l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jkunx leżiv għandu jissodisfa tlett elementi u ċioe li jkun permess bil-liġi, li jkun fl-interess pubbliku u li jkun neċessarju[1], liema rekwiżiti ma jissussistux u dana stante li jinħoloq żbilanċ kbir bejn id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta` u d-dritt tal-inkwilin li jibqa' jgħix fiha[2]. Isostnu li l-kera ta' mija u għoxrin Lira Maltin (Lm120) fis-sena m'għandhiex titqies bħala waħda voluntarja u dan peress li l-kera in kwistjoni kienet sforzata fuq is-sidien permezz ta' att leġislattiv.

Jgħidu li għalkemm l-istat daħħal emendi ġodda permezz tal-Att XXVII tal-2018 dan ma ndirizzax il-ħsara li saret fil-passat[3].

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn tmienja u għoxrin elf, tlett mija u sitt Ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€28,306.43), liema ammont jinkludi ħames fil-mija (5%) interessi kumpensattivi u tlett elef Ewro (€3,000) kumpens non-pekunjarju.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tiegħu jgħid li mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża jinsab sodisfatt li r-rikorrenti tassew għandhom titolu fuq il-propjeta` mertu ta' din il-kawża u dana wara li ddevolva fuqhom *per via di successione*.

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

[1] **Mario Pace et vs Carmel Ludgradus Coppola et** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2021

[2] **Gauci vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-15 ta' Settembru 2009, **Wismayer Holdings Limited ġja A.C.I.T. Company Limited vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)

[3] **Victor Grech vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022

quo. Issir referenza għal **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et,** Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2006.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni 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 **Amato Gauci vs Malta**, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **The Holy Monasteries vs Greece** deċiża fid-9 ta' Diċembru 1994. Isostni 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 għal numru ta' deċiżjonijiet fejn stante l-introduzzjoni ta' dan l-att, il-Qrati taw kumpens li kien ikopri biss sal-2018. F'dan ir-rigward jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Victoria Amato Gauci v. Avukat Ġenerali et,** kif ukoll **Ġerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali** deċiża fil-31 t'Ottubru 2019[4].

Isostni li jekk kemm -il darba għandu jiġi likwidat kumpens, il-perjodu li għandu jittieħed in kunsiderazzjoni għandu jkun dak ta' bejn l-1993, meta spiċċat l-enfitewsi temporanja u l-2018, meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Oltre minn hekk, m'għandu jingħata l-ebda kumpens lir-rikorrenti għaż-żmien qabel ma huma saru sidien assoluti tal-propjeta.

Jissottometti li stante r-rimedji disponibbli għar-rikorrenti bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, din il-Qorti m'għandhiex tikkunsidra rimedji sabiex jirriprendu lura l-fond.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu, l-intimat **Noel Bonello** jgħid b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tiegħu li din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tordna l-iżgumbrament tal-esponent mill-fond mikri lilu. In sosten ta' dan jagħmel referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et** u **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Ottubru 2019.

---

[4] Kif ukoll **Helen Agius vs Salvina sive Sylvia Cutajar et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, **Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt et** deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, **Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 u **Nicholas Paris vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-17 ta' Marzu 2021.

Isostni li hu għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi huwa dejjem qeda l-obbligi tiegħu skont kif stipulat fil-liġijiet viġenti u dejjem ħallas il-kera fil-ħin u s-sidien qatt ma kellhom problemi miegħu.

Jissottometti li sa mis-sena 2018, ir-rikorrenti kellhom disponibbli rimedju li jitolbu awment sostanzjali tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018, liema rimedju diġa ġie eżaminat u approvat bħala rimedju proporzjonali mill-Qorti Kostituzzjonali. Isostni li mhux minnu assolutament li l-post huwa abbandunat. Jgħid li hu ġuvni u jgħix waħdu u għandu jedd iżomm id-dar tiegħu fl-istat li jixtieqha hu. Isostni li r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova li turi li hemm xi ħsarat jew nuqqasijiet fil-fond u kieku stess mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tqis dan.

Jissottometti li f'każ ta' likwidazzjoni tal-kumpens, din il-Qorti għandha tqis l-insenjament tas-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** kif ukoll li l-post mikri huwa post antik, żgħir u modest b'valur lokatizzju relattivament baxxx kif ukoll li hu ilu jgħix fih bil-kera mis-sena 1993 u r-rikorrenti qatt ma lmentaw minn ksur mid-drittijiet tagħhom qabel illum.

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-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>**Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti**</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Bonello, ir-rikorrenti kellhom jipprovaw t-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni

Il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jimplika li qed jirrikonoxxi t-titolu tar-rikorrenti, filwaqt li l-intimat Bonello ma qajjem ebda oġġezzjoni oħra dwar dan.

In ogni caso, ir-rikorrenti ppreżentaw provi suffiċjenti li ma jħallu ebda dubju f'moħħ din il-Qorti li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-propjeta` *de quo.*

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

<u>**Eċċezzjoni dwar l-ilment tar-rikorrenti qabel ma saru sidien tal-propjeta**</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jisgħux jilmentaw dwar perjodu qabel ma saru sidien tal-propjeta`.

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

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil*

ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.

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

> *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*

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

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

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

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

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

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

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

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

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk jekk kemm -il darba ssib li hemm leżjoni u li għandu jiġi likwidat kumpens, dan għandu jkun sa` mid-data meta ġiet fi tmienha l-enfitewsi temporanja u ċioe` s-7 ta' Frar 1993.

Għalhekk tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

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

<u>Ir-raba 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.

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

Eċċezzjoni rigward in-Nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju

Skont t-tielet eċċezzjoni tal-intimati Bonello din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti li l-Qorti tifhem li huma dawk konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u partikolarment l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun

sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll, il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[5] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[6]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[7]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi,

---

[5] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[6] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

[7] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995

ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[8]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[9].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[10]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Isegwi li 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 qiegħda titlob 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 tirripendri l-pussess tal-propjeta tagħha.

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:

---

[8] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[9] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[10] Rik 40/10

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.

Madankollu, jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom anke sa minn qabel il-31 ta' Lulju 2018. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Għaldaqstant il-Qorti ser tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Bonello, u b'dan illi kwalsiasi likwidazzjoni illi għad trid tiġi magħmula jekk ikun il-każ, ser issir għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

Oltre` minn hekk, b'konsegwenza ta' dan l-istess att, ċertament li mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tiddikjara li r-rikorrenti għandhom dritt jirriprendu l-pussess battal tal-fond de quo u għalhekk, f'dan is-sens ser tilqa` l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Bonello.

Eċċezzjonijiet li l-intimat Noel Bonello mhuwiex il-leġittimu kontradittur

Skont il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Bonello ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhumiex il-leġittimi kontradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[11]:

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

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Bonello.**

Eċċezzjoni rigward Pacta Sunt Servanda

Illi fis-<u>sitt eċċezzjoni tiegħu l-intimat Bonello</u> isostni li l-ilment tar-rikorrenti mhux mistħoqq minħabba li l-antekawża tar-rikorrenti daħal f'kuntratt ta' kera mal-intimat Bonello minn jheddu.

[11] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Illi l-kuntatt ta' kera l-antekawża tar-rikorrenti daħħlu fih fl-1993 meta kienu ben konxji tad-disposizzjonijiet tal-liġi u konsegwentament ben konxji li anke kieku ma daħlux fi ftehim ta' kera bil-miktub xorta waħda kienu ser japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe li l-emfitewsi kienet ser tiġi kkonvertitha f'kirja. B'hekk ċertament ma jistax jingħad li d-deċiżjoni tal-antekawża tar-rikorrenti kienet waħda ħielsa.

Il-Qorti tosserva wkoll dak illi qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2019:

> *Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara is-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu leżivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalitá ma jinżammx.*

Għaldaqstant din il-Qorti ser tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimat Noel Bonello.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

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

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

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

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

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

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta

mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

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

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht 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.

Għaqldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti</u> b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe` minn Frar tal-1993 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond sittin Lira Maltin (Lm 60) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi Frar 1993, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2018 kienet tammonta għal tliet mija u tletin Ewro (€330) fis-sena.

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

1993 (minn Frar) sa 1994	€907 fis-sena	€1,738 sentejn
1995 sa 1999	€1,010 fis-sena	€5,050 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,320 fis-sena	€6,600 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€1,725 fis-sena	€8,625 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€2,254 fis-sena	€11,270 ta' ħames snin
2015 sa 2018 (sa Awwissu)	€2,946 fis-sena	€10,557 ta' erba' snin

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepixxew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (Frar 1993 sa' Awissu 2018), is-somma ta' sebat' elef, tliet mija u żewġ Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€7,302.92).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tlieta u erbgħin elf, tmien mija u erbgħin Ewro (€43,840).

Dan huwa, fil-fehma tal-Qorti, ferm aktar u eċċessiv ghal dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni l-Qorti tosserva li r-rikorrenti fit-talbiet tagħhom talbu l-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tinnota li għalkemm l-Avukat tal-Istat ma ssollevax dan mal-eċċezzjonijiet preliminari, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu 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.

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

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni*

pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.

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

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

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

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrent kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tlieta u erbgħin elf, tmien mija u erbgħin Ewro (€43,840).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tletin elf, sitt mija u tmienja u tmenin Ewro (€30,688), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' erbgħa u għoxrin elf, ħames mija u ħamsin Ewro (€24,550). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' sebat elef, tliet mija u żewġ Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€7,302.92) – dan iħalli bilanċ nett ta' sbatax -il elf, mitejn u sebgħa u erbgħin Ewro (€17,247).

Għalhekk, din il-Qorti ser **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **sbatax -il elf, mitejn u sebgħa u erbgħin Ewro (€17,247)**.

In kwantu għal dak li għandu 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' **ħamest elef Euro (€5,000)**.

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 u l-intimat Bonello konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex:

1) **Tiċħad l-ewwel talba;**

2) **Tilqa` limitatament it-tieni talba** u tiddikjara li l-Artikoli relattivi u msemmija tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed 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' **sbatax -il elf, mitejn u sebgħa u erbgħin Ewro (€17,247)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef (€5,000)**.

5) **Tilqa' l-ħames talba u tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tnejn u għoxrin elf, mitejn u sebgħa u erbgħin Ewro (€22,247)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

6) **Tiċħad is-sitt talba.**

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

Amanda Cassar
Deputat Registratur