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. 3

Rik. Nru. 421/2021 ISB

Rose Mifsud (KI Nru 178155M) f'isimha proprju u bħala mandatarja tal-assenti Marie Therese Falzon (numru tal-passaport Amerikan 469280638), Josephine sive Josette Cassar (KI Nru 396362M), Margaret Agius (KI 280964M) u Simon Farrugia (KI Nru 250667M)

vs

L-Avukat tal-Istat u Stacey James Debattista (KI Nru 463685M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Rose Mifsud pro et noe et**, intavolat fis-17 ta' Ġunju 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

a. *Tiddikjara li, fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, gew lezi d-drittijiet ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom bin-numru 402, Bakery Lane, St Joseph High Street, Hamrun bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;*

b. *Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa sabiex jigu sanciti d-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u Konvenzjoni, inkluz li tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'rizultat tal-lezjoni u dana bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu l-kumpens hekk likwidat.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond ossia mezzanin bin-numru 402, Bakery Lane, St Joseph High Street, Hamrun u dana wara li kienu wirtu l-istess minghand il-genituri taghhom Paolo Farrugia, li miet fl-4 ta' Novembru 2006, u Concetta sive Maria Concetta Farrugia, li mietet fil-25 ta' Dicembru 2010 [id-dikjarazzjonijiet causa mortis rispettivi hawn anness u markati Dokument "A" u "B"];*

2. *Illi l-imsemmi fond kien gie koncess originarjament, b'enfitewsi temporanja mill-genituri tar-rikorrenti lil certu Carmelo Ellul, permezz ta' att pubbliku datat tnejn (2) ta' Mejju 1984 in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, versu c-cens annwu u temporanju ta' sebghin Liri Maltin ossia mija u tlieta u sittin ewro u sitt centezmi (€163.06), pagabbli bis-sena bil-quddiem, liema att pubbliku huwa hawn anness u markat Dokument "C";*

3. *Illi saru trasferimenti tal-enfitewsi temporanja matul is-snin sakemm l-intimat Stacy James Debattista akkwista l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu originali ta' 21 sena li bdew jghaddu mit-2 ta' Mejju 1984 minghand Jesmond Mallia b'att pubbliku datat 29 ta' Lulju 1993 in atti tan-Nutar Marco Farrugia (Dok "D");*

4. *Illi, wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja f'Mejju 2005, l-intimat baqa' jokkupa l-fond taht titolu ta' lokazzjoni taht id-dispost tal-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar [Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta] u l-kera attwali li tithallas hija fl-ammont ta' tlett mija u tletin ewro (EUR333) fis-sena;*

5. *Illi b'effett tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija reali tal-proprjeta taghhom u milli jirriprendu l-pussess vakanti tal-istess, u dana billi l-intimat Stacy James Debattista inghata d-dritt li jikkonverti l-istess enfitewsi temporanja, f'kirja u b'hekk ir-rikorrenti gew forzatament imnehhija u deprivati mill-pussess tal-istess proprjeta minghajr kumpens adegwat, anzi b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi u definittivament mhux aktar mid-doppju;*

6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, mingħajr ma gie mogħti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja originali, u l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.*

7. *Illi l-kondizzjonijiet imposti mill-istess Ligi kienu sproporzjonati billi l-pizijiet gew mitfughin ghal kollox fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-uniku kumpens offrut ghad-deprivazzjoni indefinita tal-pussess tal-fond imsemmi kienet li r-rikorrenti bhala sidien jircievu d-doppju tac-cens;*

8. *Illi, bl-operazzjoni tal-ligjiet vigenti qabel il-11 ta' April 2018, ghalkemm ir-rikorrenti baqghu sidien tal-fond imsemmi, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-inkwilini Stacy Debattista ghal perjodu indefinit minghajr rimedju effettiv biex jiehdu lura l-pussess tal-fond u bla salvagwardji procedurali xierqa immirati li jinkiseb bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien;*

9. *Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gjaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferti u dana sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit- 30 ta' Jannar 2018;*

10. *Illi kif gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fl-ismijiet Franco Buttigieg and others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi anke meta l-koncessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, tirrizulta wkoll vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropea u dan għar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza.*

11. *Illi l-kawża odjerna qeghdha tigi limitata għall-effetti tagħha sal-11 t'April 2018;*

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 5 sa fol 23)

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Ġunju 2021, li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-14 ta' Lulju 2021 f'12:00 p.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-13 ta' Lulju 2021 (fol 26) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi preliminarjament jeħtieġ li Rose Mifsud tressaq prova li biha turi kif hija debitament awtorizzata li tidher bħala mandatarja tal-assenti Marie Therese Falzon f'din il-kawża;*

2. *Illi fil-mertu, l-ilmenti tar-rikorrenti huma nfondati kemm kif fatt kif ukoll fid-dritt u dan għas-segwenti eċċezzjonijiet li ser ikunu qed jiġu mqajjma mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

3. *Illi qabel xejn biex jiġu mistħarrġa l-ilmenti tar-rikorrenti jeħtieġ li jiġi ppruvat kif l-intimat Stacey James Debattista qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti qabel Mejju tas-sena 2005 u propju għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika li jirriżulta minn Dokument Ċ u D annessi mar-rikors promotur. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

5. *Bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċipixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;*

6. *Illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 lanqas ma jkasbar id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;*

7. *Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-*

interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Filwaqt li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni fir-rigward tal-ewwel żewġt elementi, fir-rigward tat-tielet element u ċioè dak tal-proporzjonalità, mill-atti ma jidhirx li l-kirja preċepita mir-rikorrenti u l-anteċessuri fit-titolu tagħhom għaż-żmien ta' bejn Mejju tas-sena 2005 u l-11 ta' April 2018 kienet xi waħda sproporzjonata meta mqabbla mal-valur tal-istess propjetà in mertu, li minn kif jirriżulta minn dak dikjarat mir-rikorrenti stess fit-30 ta Marzu tas-sena 2011, il-propjetà kellha valur ta' tnejn u tletin elf sitt mija u ħdax il-elf ewro (€32,611) biss;

8. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-tieni, talba konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas m'għandha titlaqa;*

9. *Fl-aħħar nett u bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke jekk dato ma non concesso din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li bejn is-snin 2005 u 2018 kien hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-ammont ta' kera preċepit u l-valur tal-fond in mertu li seta' jwassal għal ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-anteċessuri fit-titolu tagħhom, tali ksur jista' jiġi rimedjat b'kumpens likwidat u ma għandu qatt iwassal lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tgħaddi tiddikjara li l-intimat Stacy James Debattista ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan qiegħed jintqal partikularment fid-dawl ta' dak li jingħad fil-ħdax (11) il-premessa tar-rikors kostituzzjonali fejn jintqal li l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-11 ta' April 2018, u ċioè hija diretta biss għal ksib ta' rimedju li ġie mġarrab fis-snin passati;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;*

Rat ir-risposta ta' **Stacey James Debattista** intavolata fis-27 ta' Diċembru 2021 (fol 41) li permezz tagħħa eċċepixxa:

1. *Preliminarjament, 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 ghandhom rimedji ordinarji x'jikkonsegwu, kif filfatt qed jaghmlu, skond il-ligi.*

2. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom, in kwantu jirrigwardjaw il-kiri sal-lum lill-esponenti tal-fond 402, Bakery Lane, St Joseph High Road, Hamrun.*

3. *Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponent mhux legittimu kuntradittur fil-kawza prezenti, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza ta' dan il-gudizzju, billi min-natura taghha stess din l-azzjoni tista' tingieb 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.*

4. *F'kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, 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.

5. *Minghajr pregudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

   Mhux minnu li l-protezzjoni moghtija lill-esponenti bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), mhix gusta, jew tohloq zbilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponenti, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

   Illum, din il-ligi taghti rimedju effettiv lir-rikorrenti, bhala s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawza, biex titlob aggustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tal-lum, liema rimedju r-rikorrenti diga' qed jipprosegwuh bl-appoziti proceduri quddiem il-Bord kompetenti.

6. *F'kull kaz ukoll, l-esponent ghandu dritt ghall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali taghha kif protetti taht il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-hajja privata taghhom, tal-familja u ta' daru, u din il-protezzjoni hija moghtija lill-esponent proprju bil-ligi impunjata li hija diretta biex tassigura li l-esponent ikollu post adegwat fejn jghix b'dinjita',fic-cirkostanzi personali u finanzjarji tieghu.*

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

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022 (fol 44 et seq) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn it-2 ta' Mejju 2005 sal-11 ta' April 2018, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022, id-difensur tal-intimat Debattista nfurmat lill-Qorti li l-intimat Debattista kien ivvaka il-fond *de quo* u għadda il-pussess tal-fond lura għand ir-rikorrenti, li minn naha taghhom ikkonfermaw l-istess.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022, id-difensur tar-rikorrenti ippreżentat affidavit ta' Rose Mifsud (fol 53 sa fol 56). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li salv ir-rapport tal-Perit Tekniku, m'għandhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Maria Louise Caruana Galea** maħluf fl-4 ta' Ottubru 2022 (fol 57 et seq).

Rat in-nota tal-intimat Stacey James Debattista intavolata fl-20 ta' Frar 2023 (fol 78) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess u żewġ dokumenti (fol 79 sa fol 95).

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 **fatti**:

Illi r-rikorrenti **Mary Rose Mifsud** fl-affidavit tagħha tispjega u tippreżenta numru ta' dokumenti li juru l-provenjenza tat-titolu tagħha u tar-rikorrenti l-oħra tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza u ċioe` il-fond bin-numru 402, Bakery Lane, St. Joseph High Street, Ħamrun, li kien oriġinalment jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti Paolo Farrugia u Concetta sive Maria Concetta Farrugia.

Tispjega li Paola Farrugia u Concetta sive Maria Concetta Farrugia mietu rispettivament fl-4 ta' Novembru 2006 u fil-25 ta' Diċembru 2010 u ħallew lill-uliedhom, ir-rikorrenti, bħala eredi universali tagħhom. Is-suċċessjoni tagħhom ġiet iddikjarata permezz ta' dikjarazzjonijiet *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-21 ta' Frar 2007 u 30 ta' Marzu 2011, rispettivament.

Illi għalhekk jirriżulta li r-rikorrenti huma l-propjetarji esklussivi tal-fond bin-numru 402, Bakery Lane, St. Joseph High Street, Ħamrun.

Tispjega li permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat 2 ta' Mejju 1984, il-ġenituri tagħhom kienu ikkonċedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja l-fond *de quo* għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt versu ċ-ċens ta' sebgħin Lira Maltin (Lm 70) fis-sena lil Carmelo Ellul. Sussegwentament, permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Lulju 1993 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, l-intimat Stacey James Debattista kien akkwista ċ-ċens temporanju għaż-żmien li kien fadal.

Tgħid li meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika l-intimat Stacy James Debattista baqa' jgħix fil-fond b'kirja fl-ammont ta' tliet mija u tlieta u tletin Ewro fis-sena (€333) u ċioe` rata d-doppju taċ-ċens. Tispjega li minħabba l-liġi viġenti huma qatt ma setgħu jieħdu lura l-fond u meta għaddiet il-liġi l-ġdida tal-kera huma intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 192/2021 u daħlu fi ftehim mal-inkwilin li vvaka l-post fit-23 ta' Ġunju 2022.

Tgħid li huma ma kellhom l-ebda ghazla ħlief li jintavolaw dawn il-proċeduri sabiex jitħallsu danni ta' kemm ġew imċaħda mill-propjeta` tagħhom mingħajr ma kienu jitħallsu kera xierqa.

Fl-affidavit tiegħu, l-intimat **Stacey James Debattista** jgħid li twieled fl-Ingilterra u ġie Malta fl-1985 meta kellu erbatax (14) -il sena u kien jgħix mal-ġenituri tiegħu fil-Ħamrun stess. Jispjega li meta kiber ma kellux flus biex jixtri post u għalhekk kien kera l-fond *de quo*. Jgħid li l-post kien diġa` antik pero` ma kellux mezzi biex jikri aħjar jew jixtri.

Jispjega li għamel għaxar (10) snin jgħix fih mal-mara u kellhom ukoll tifla, iżda wara xi snin isseparaw u l-mara u t-tifla ma baqgħux jgħixu fil-fond. Jgħid li hu dejjem baqa' jħallas il-kera lis-sidien tramite Rose Mifsud.

Jgħid li l-post kien antik meta krieh l-ewwel darba u dejjem ħa ħsieb jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa skont il-mezzi tiegħu. Jispjega li dis-sena ddeċieda li jtemm il-kirja u wasal fi ftehim ma' Rose Mifsud u għaddielha ċ-ċwievet tal-post. Jgħid li llum għalhekk m'għad għandu xejn x'jaqsam mal-post.

Il-Qorti tinnota li x-xhud ppreżenta wkoll kopja tal-kotba tal-kera u tal-ftehim li ffirmaw il-partijiet bejniethom sabiex il-fond ġie vakat, liema dokumenti l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fl-4 ta' Ottubru 2022 (fol 57 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2005 sas-sena 2018, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

2005 sa 2009	€2,142 fis-sena	€10,710 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€2,380 fis-sena	€11,900 ta' ħames snin
2015 sa 2017	€2,788 fis-sena	€8,364 ta' tliet snin
2018	€4,250 fis-sena	€4,250 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' wieħed u ħamsin elf, disa' mija u wieħed u tletin Ewro (€35,224) mis-sena 2005 sas-sena 2018, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li permezz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa evidenti li l-leġislatur iffavorixxa u pproteġa lill-inkwilin a detriment tas-sidien u dana stante li s-sid ma setax jieħu lura pussess tal-post kif ukoll mill-fatt li ma setax jitlob kera skont is-suq miftuħ.

Isostnu li l-fatt li r-rikorrenti ġew sfurzati fil-konverżjoni minn kuntratt ta' ċens għal wieħed ta' kera u assoġġettati għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal zmien indefinit u mingħajr ebda ghazla għandu jirriżulta fi ksur tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni. In

sostenn ta' dan jirreferu għad-deċiżjonijiet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim' Ministru et** deċiża fid-9 ta' Ottubru 2017, **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014 u **Roger De Gaetano et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Novembru 2021.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol jissottomettu li in vista tal-fatt illi r-rikorrenti ġew mċaħħda mid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tal-propjeta` tagħhom minħabba l-Artikoli tal-liġi in kwistjoni għandu jirriżulta li kien hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti. In sosten ta' dan jirreferu għall-ġurisprudenza diversa u voluminuża tal-Qorti Ewropea.

Jirreferu għall-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 iżda f'dan il-każ isostnu li m'għandux ikun hemm it-tnaqqis tat-tletin fil-mija (30%) tal-valur stante l-għan leġittimu u dana stante li l-istess għan leġittimu llum m'għadux viġenti u għalhekk l-ammont ta' kumpens m'għandux ikun ta' inqas minn tnejn u għoxrin elf, tliet mija u sittin Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€22,360.54) u dan oltre id-danni morali li għandu jiġi kkalkulat fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jissottometti li llum huwa ben magħruf x'tgħid il-ġurisprudenza dwar dan u għalhekk ser jillimita ruħu għal sottomossjonijiet dwar ir-rimedji mitluba.

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**.

Isostni li jekk kemm -il darba għandu jiġi likwidat kumpens, il-perjodu li għandu jittieħed in kunsiderazzjoni għandu jkun dak ta' bejn l-2005 u l-2018. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2021.

Isostni li bħal ta' qabilha, din il-Qorti għandha tħaddan il-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** meta tiġi għall-kumpens pekunjarju. Jispjega li r-rikorrenti ma ġabet l-ebda prova, li soffrew xi tip ta' danni morali u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tillikwida l-istess u dana b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca v Reno Farrugia et** deċiża fit-3 ta' Frar 2003.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu l-intimat **Stacy James Debattista** 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 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 2005 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 teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova li Rose Mifsud hija mandatarja tal-assenti Marie Therese Falzon</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti Rose Mifsud għandha tressaq prova sabiex turi li hija debitament awtorizzata li tidher bħala mandatorja tal-assenti Marie Therese Falzon.

Il-Qorti tosserva li mal-affidavit tagħha Rose Mifsud ippreżentat prokura li permezz tagħha Marie Therese Falzon qed tawtorizza lill-istess Rose Mifsud sabiex tipproċedi f'isimha f'dawn il-proċeduri.

Għalhekk din il-Qorti ser tghaddi biex tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja</u>

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat titlob prova wkoll tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva li mill-provi prodotti ma għandha l-ebda dubju li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din il-Qorti sejra ukoll hawnekk tghaddi biex tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

<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 ser tghaddi biex tiċħad din il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

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

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Debattista 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[1] 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."*[2]

> *"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.'"*[3]

> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[4]

> *"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."*[5].

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[6]:

> *"….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.

---

[1] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[2] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[3] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[4] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[5] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[6] Rik 40/10

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 mpossibili lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjeta` taghhom.

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.

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.

Il-Qorti tinnota li fil-fatt ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti huwa sad-data tal-11 ta' April 2018 u għalhekk ċertament li sa dakinhar ma kinux koperti bl-Artikolu 12B.

Għaldaqstant il-Qorti ser tghaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Debattista.

<u>Eċċezzjonijiet li l-intimat Stacy James Debattista mhuwiex il-leġittimu kontradittur</u>

Skont it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Debattista, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur 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**[7]:

> *"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.*

---
[7] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha.”*

Il-Qorti m’għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Debattista.**

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' l-ewwel talba tar-rikorrenti</u> b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe` minn Mejju tas-sena 2005 sa' April tas-sena 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond sebgħin Lira Maltin (Lm 70) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi Frar 2005, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2018 kienet tammonta għal tliet mija u tlieta u tletin Ewro (€333) fis-sena.

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

2005 (minn Mejju) sa 2009	€2,142 fis-sena	€9,996 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€2,380 fis-sena	€11,900 ta' ħames snin
2015 sa 2017	€2,788 fis-sena	€8,364 ta' tliet snin
2018 (sa April)	€4,250 fis-sena	€1,417 ta' erba' xhur

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti ppercepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Mejju 2005 sa' April 2018), is-somma ta' erbat' elef, tliet mija u disgħa u għoxrin Ewro (€4,329).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' wieħed u tletin elf, sitt mija u sebgħa u sebgħin Ewro (€31,677).

Dan huwa b'mod eċċessiv aktar 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-ċirkostanzi, 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 **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deċiza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

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

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

> *1. 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-rikorrenti kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' wieħed u tletin elf, sitt mija u sebgħa u sebgħin Ewro (€31,677);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi minn dan l-ammont, għandu jitnaqqas tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tnejn u għoxrin elf, mija u erbgħa u sebgħin Ewro (€22,174), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' sbatax -il elf, seba' mija u disgħa u tletin Ewro (€17,739). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' erbat elef, tliet mija u disgħa u għoxrin Ewro (€4,329) – dan iħalli bilanċ nett ta' tlettax -il elf, erba' mija u għaxar Ewro (€13,410).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tlettax -il elf, erba' mija u għaxar Ewro (€13,410)**.

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 Debattista konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tilqa` l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponi 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.

2) **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.

3) **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tlettax -il elf, erba' mija u għaxar Ewro (€13,410)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef (€5,000)**.

4) **Tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmintax -il elf, erba' mija u għaxar Ewro (€18,410)** 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

Amanda Cassar
Deputat Registratur