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. 5

Rik. Nru. 729/2021 ISB

Robert (KI 650760M) u Monica (KI 166163M) konjuġi Dimech

vs

(1) Avukat ta' l-Istat
(2) Pauline Theuma (KI 828738M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Robert u Monica, konjuġi Dimech**, intavolat fid-9 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-kontront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta'*

rilokazzjoni lill-intimata Theuma u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

2. *Konsegwentament tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia Appartament numru 39, Triq id-Duka ta' Edinburgh, Ħamrun, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa.*

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

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-liġi.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-esponenti huma sidien tal-fond bin-numru 39, fi Triq id-Duka ta' Edinburgh Ħamrun u dan wara li wirtuh mingħand Dolores Dimech, xebba li mietet fil-21 ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (21/7/2020) kif jidher mill-anness ċertifikat immarkat Dok. RD1.*

2. *Illi l-imsemmija Dolores Dimech bint Robert Maria Dimech u Giuseppina nee Saliba, ħalliet testment u dan kif jidher mir-riċerki hawn annessi u mmarkati Dok. RD2 u RD3 fl-atti tan-nutar Ann Fenech Adami datat 6 t'Ottubru 2017 fejn ħalliet bi prelegat a favur Robert u Monica konjuġi Dimech l-utile dominju temporanju tal-mezzanin 39, fi Triq Duka ta' Edinburgh, Ħamrun.*

3. *Illi l-esponenti iddijaraw l-imsemmi prelegat imħolli lilhom f'att magħmuk quddiem in-Nutar Dottor Michael Laferla datat 18 ta' Jannar 2021 kif jidher fl-anness dokument immarkat Dok. RD4.*

4. *Illi tali utile dominju temporanju kien għal żmien li fadal miċ-ċens oriġinali li beda jiddekorri fis-sena 1889 u li sussegwentament kien inxtara mill-esponenti fit-18 ta' Settembru tas-sena 2000 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar kif jidher mill-anness dokument Dok. RD5.*

5. *Illi minkejja dan kollu fuq premess, il-fond in kwistjoni kien u għadu fil-pussess ta' Pauline Theuma u dan wara li fl-14 ta' Lulju 1976 kienet saret konċessjoni subemfitewtika temporanja għal żmien ta' sbatax-il sena lil Giuseppe Naudi bin il-mejjet Antonio u Teresa nee' Muscat.*

6. *Illi sussegwentament il-konċessjoni subemfitewtika għaddiet għand l-intimata Theuma, li għadha tabita hemm sa llum u ċioe 39, Triq Duka ta' Edinburgh, Ħamrun nonostante illi l-istess kuntratt subemfitewtiku (Dok. RD6) jistabilixxi li fit-terminu tal-konċessjoniu ċioe fl-1993 l-imsemmi fond kellu jirritorna lura battal.*

7. *Illi l-imsemmi fond bin-numru 39 fi Triq Duka ta' Edinburgh Ħamrun wara l-1993 inqaleb f'kirja u illum jitħallas l-ammont ta' Eur 203.04 fis-sena.*

8. *Ill i din il-kirja ta' €203.04 telgħet f'dan l-ammont wara l-awment b'restrizzjonijiet legali u ċioe' permezz ta' l-Att X tal-2009.*

9. *Illi din il-kirja tirrisali għal għexirien ta' snin fejn l-intimati illum il-ġurnata qed iħallsu l-ammont ta' Eur 203.04 kirja u dan wara li sas-sena 2010 l-istess kirja kienet ferm inqas.*

10. *Illi l-intimati Theuma illum il-ġurnata jħallsu l-ammont ta' Eur 203.04 fis-sena u ċioe' €16.92 fix-xahar bħala kirja għal il-fond u dan stante illi peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt jiqbgħu jirrisjedu fil-fond taħt it-titolu ta' kera bl-awment fil-kirja kull tlett snin ai termini ta' l-Att X tal-2009.*

11. *Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mill-Land Valuation Office hawn anness u mmarkat bħala Dok. RD7.*

12. *Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979 ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat huwa kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-fond de quo ingħata b'konċessjoni emfitewtika temporanja biex b'hekk id-dispożizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.*

13. *Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti krew il-fond lill-intimata Theuma flok ma tah b'ċens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante illi l-kumpens li huwa seta jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 t'Awwissu 1914 oltre l-fond in kwistjoni kien ikun soġġċett għar-rekwiżizzjoni.*

14. *Illi l-antekawża ta' l-atturi riedu jipproteġu l-proprjetà tagħhom sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja jerġa jieħu lura ħwejjġu mingħajr okkupazzjoni.*

15. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera minima li ma tirriflettix is-suq u l-anqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini u dan stante li l-intimata Theuma kienet ċittadina Maltija u kienet tuża il-fond bħala residenza ordinarja tagħha, bl-unika awment permesibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

16. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tilfu l-pussess mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien minkejja li l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imniżżla.*

17. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehima ma' l-antekawża tar-rikorrenti.*

18. *Illi fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fis-7 ta' Jannar 1995 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X ta' l-2009 kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

19. *Illi kull dħul ta' liġi illum il-ġurnata mhux retroattiva u għaldaqstant kull preġudizzju soffert mir-rikorrenti ser jibqa' hemm.*

20. *Illi minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond, id-dispożizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 qiegħdin jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

21. *Illi huwa għalhekk illi r-rikorrenti ġew pprivati mill-proprjetà tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentament aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs Poland no. 31443/96, 147 ECHR2004-V u Saliba vs Malta, no.4251/02,31, 8 November 2005, u Amato Gauci vs Malta – Applikazzjoni Nru.47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.*

22. *Illi fiċ-ċirkostanzi meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979 il-Gvern ta' Malta kien ser ikompli anke wara li l-prezzijiet tal-proprjetà żdiedu sew, jużurpawlu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti d-dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kundizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera baxxa mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema tiġi għalhekk ma kkrejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'.*

23. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – vide Sporrog and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no.28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no.315 – B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no.22774, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151.*

24. *Illi konsewgentament a tenur ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ġialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għadhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.*

25. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħhom minn meta ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979. – Vide Kingslet vs The United Kingdom (GC) no.35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52 deċiża fl-10*

ta' Mejju 2007; Akkus vs Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; Ghigo vs Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet ta' Bniedem.

26. *Illi barra minnhekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja, s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu il-piż eċċessiv. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien.*

27. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentament għandu jitħallas kumpens mill-Avukat ta' l-Istat a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta no.50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropja għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) stante illi huma ġew ipprivati mingħajr ma' ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe' tal-fond numru 39, Triq Duka ta' Edinburgh, Ħamrun, minħabba d-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta'Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

28. *Illi r-rikorrenti jippretendu li għandhom jirċievu sia danni pekunarji kif ukoll non pekunarji 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.*

29. *Illi f'każi simili bħal każ odjern fejn teżisti vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija iktar il fuq, l-Istat Malti ġie ikkundannat iħallas kemm danni pekunarji kif ukoll danni non pekunarji oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali għar-rikorrenti.*

30. *Illi r-rikorrenti qegħdin iressqu din il-kawża sabiex jirċievu danni kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji ai termini ta' l-*

Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konvessjoni emfitewtika temporanja sad-data tas-sentenza, b'riżerva għal kull azzjoni oħra.

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 6 sa fol 25);

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Novembru 2021, permezz ta' liema l-kawża ġiet appuntata għad-9 ta' Frar 2022 fil-11:15 a.m.

Rat ir-**Risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-13 ta' Jannar 2022 (fol 28) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta` u m'għandux jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;*

3. *Illi magħdud ma dan, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u ulterjorment fl-2021.*

   *Illi f'dan il-kuntest jingħad ukoll illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXVII tal-2018**;*

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

5. *Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaga f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, madankollu din ċertament 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 għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-*

Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

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

10. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the*

legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

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

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

13. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas*

meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

14. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta***[1] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"*[2]*; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

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

16. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-****artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta****, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[3] *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-**Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta** billi introduca l-**artikolu 12B**;*

17. *L-**artikolu 12B** jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jistgħu wkoll jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera*[4]*;*

18. *Din il-liġi, kif anke ulterjorment emendata bl-**Att XXIV tal-2021**, teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li mhuwiex impossibbli għar-rikorrenti li jerġgħu jieħdu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu;*

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.
[4] F'dan is-sens ara ***Maria Pintley vs Avukat tal-Istat et***, deċiż 1/12/21, Appell – 137/20/1.

19. *Illi safejn fir-rikors promotur jissemma l-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini ta' dan l-artikolu. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat ir-risposta ta' **Paulina Theuma** (fol 36) li permezz tagħha eċċeppiet:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jġibu prova xierqa u sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni u għalhekk il-fond bin-numru 39, Triq id-Duka ta' Edinburgh, Ħamrun (il-"Fond");*

2. *Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mid-dokumenti preżentati mar-rikors promotur jirriżulta illi għalkemm ir-rikorrenti akkwistaw d-dirett dominium tal-Fond fit-18 ta' Settembru 2000, il-Fond kien xorta waħda jappartjeni lil Dolores Dimech b'titolu t' utile dominium temporanju liema konċessjoni kienet tiskadi fis-sena 2039. Kien biss meta l-imsemmija Dolores Dimech mietet nhar il-21 ta' Lulju 2020 meta r-rikorrenti saru wkoll iċ-ċenswalisti tal-Fond. Għalhekk, il-kumpens illi jistaw jistennew li jingħataw r-rikorrenti huwa limitatament għal meta l-konċessjoni b'titolu t' utile dominium temporanju għaddiet għandhom wara l-mewt ta' Dolores Dimech;*

3. *Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fit-totalita' tagħhom stante illi huma*

infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet elaborati aktar il-quddiem;

4. *Illi r-rikorrenti ma jistawx jinvokaw l-artikoli 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fil-każ de quo, proprju għaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-każ de quo, tant hu hekk illi l-Fond ġie akkwistat fis-sena 2000 mir-rikorrenti u għaldaqstant ir-rikorrenti kienu jafu ben tajjeb illi l-Fond akkwistat minnhom mhux liberu u frank iżda jinsab fil-pussess tal-initmata b'titolu ta' kirja ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi għal kull buon fini, l-intimata kriet proprjeta' b'mod leġittimu u skont il-liġi viġenti. Huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-intimata inkwilina li tassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux lanqas l-obbligu tal-intimata bħala inkwilina, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti umilment teċepixxi illi filwaqt li tirrikonixxi li għandha locus standi, bl-ebda mod ma tista` qatt jitqies responsabbli, qua ċittadina privata, ta' xi leżjoni ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u għalhekk la għandha tiġi kkundannata tħallas xi kumpens wisq inqas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.*

7. *Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-intimata qiegħda umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti, taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-wisq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa` l-eċċezzjonijiet miġjuba minnha.*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022, id-difensur tar-rikorrenti ppreżenta nota (fol 44) b'affidavit tar-rikorrent Robert Dimech (fol 45) u ddikjara li salv għar-rapport tal-Perit Tekniku, m'għandux aktar provi x'jipproduċi.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022 (fol 43) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tisthma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 1993 sal-preżetata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea**, maħluf fid-19 ta' Lulju 2022 (fol 48 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat iddikjaraw li kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Marzu 2023, id-difensur tal-intimata Theuma ddikjarat li kienet qed tistrieħ fuq ir-Rapport tal-Perit Tekniku. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-intimati li m'għandhomx provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

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-rikorrent **Robert Dimech,** fl-affidavit tiegħu jispjega (u jippreżenta numru ta' dokumenti biex jissostanzja) li hu u martu Monica Dimech, huma sidien tal-fond bin-numru 39, fi Triq id-Duka ta' Edinburgh, il-Ħamrun u dana wara li wirtu l-istess fond b'titolu ta' prelegat mingħand il-qariba tiegħu Dolores Dimech li mietet fil-21 ta' Lulju 2020. Jispjega li l-istess Dolores Dimech ħalliet lilu u lil martu, flimkien maż-żewġ ħutu bħala werrieta universali tagħha, u dan ai termini tat-testment fl-atti tan-Nutar Ann Fenech Adami datat 6 ta' Ottubru 2017.

Jgħid li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'subċens permezz ta' konċessjoni fl-Atti tan-Nutar Franco Pellegrini, datat 14 ta' Lulju 1976 għal żmien ta' sbatax (17) -il sena lil Giuseppe Naudi, liema subċens għadda għand Pauline

Theuma li għadha tabita fl-istess fond sa llum minkejja li l-konċessjoni ġiet fi tmiema fl-1993. Jispjega li wara l-awment permezz tal-Att X tal-2009 kien beda jitħallas l-ammont ta' mitejn u tliet Ewro u erba' ċenteżmi (€203.04) kera fis-sena.

Jgħid li kemm hu u martu, u kemm Dolores Dimech, ġew mċaħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom u mingħajr il-possibilita` li jieħdu lura ħwejjiġhom u mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq. Jispjega li hu u martu huma tal-fehma li għandhom jirċievu kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.

Mill-provi jirriżulta wkoll li l-fond ma kienx dekontrollat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fid-19 ta' Lulju 2022 (fol 48 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u tletin elf (€230,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1993 sas-sena 2021, 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 1997	€1,850 fis-sena	€9,250 ta' ħames snin
1998 sa 2002	€2,460 fis-sena	€12,300 ta' ħames snin
2003 sa 2007	€3,600 fis-sena	€18,000 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€4,696 fis-sena	€23,480 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€5,040 fis-sena	€25,200 ta' ħames snin
2018 sa 2020	€7,200 fis-sena	€14,400 ta' sentejn
2021	€7,800 fis-sena	€7,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u għaxart elef, erba' mija u tletin Ewro (€110,430) mis-sena 1993 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jispjegaw li l-antekawża tagħhom kienet tat il-propjeta` b'titolu ta' sub-ċens stante li minħabba li l-fond ma kienx dekontrollat kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-*fair rent* u għalhekk riedet tipproteġi ħwejjiġha biex 'il quddiem teħodhom lura. Isostnu li dan inbidel bid-dħul tal-Att XXIII tal-1979 meta l-intimata Theuma ngħatat id-dritt li tibqa' fil-fond b'kera minima li ma tirreflettix is-suq u ma żżommx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

Jissottomettu li tul is-snin ma kellhomx mod kif jieħdu lura pussess tal-fond jew li jistabilixxu l-ammont tal-kirja b'mod libera u għalhekk ressqu dawn il-proċeduri għax huma tal-fehma li qed jiġu leżi d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Jgħidu li llum hemm ġurisprudenza kemm lokali u kemm tal-Qorti Ewropea konsistenzi dwar dawn it-tip ta' leżjonijiet u għalhekk illimitaw ruħhom għal sottomissjonijiet dwar kumpens.

Isostni 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 ħamsin elf Ewro (€58,000).

Isostni li il-kumpens pekunjarju għandu jitħallas oltre danni morali, liema danni morali għandu jiġi likwidat skont is-sentenza fl-ismijiet **Alex Bonnici vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2021 u għalhekk jingħataw ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u ċioe erbatax -il elf Ewro (€14,000).

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[5] jinsisti li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li sar sid tal-propjeta`.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **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 għalhekk mhux qiegħed jinsisti fuq din il-parti tar-risposta tiegħu.

Dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jissottometti li llum

[5] Kif ukoll **Radmilli vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

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-1993 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.

Jissottometti li la darba r-rikorrenti wirtu b'titolu ta' prelegat u mhumiex l-werrieta universali assoluti jsegwi li mhumiex intitolati għas-sehem kollu tal-kumpens tal-antekawża tagħhom. Jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dottor Martin Zammit vs Avukat Ġenerali et.** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021[6].

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:

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 tal-allegat ftehim ta' kera</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Theuma, ir-rikorrenti kellhom jipprovaw t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni

Il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li mill-provi prodotti hu sodisfatt kemm mit-titolu tar-rikorrenti. In ogni

[6] Kif ukoll **Franco Buttigieg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Ottubru 2020

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

L-ewwel 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 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`. Fis-sottomissjonijiet tiegħu jsostni li jekk semmai ser jagħmlu dan jistgħu jagħmluh biss fir-rigward tas-sehem li għandhom bħala eredi univerali tal-antekawża tagħhom u dana stante li l-propjeta` għaddiet għandhom b'titolu ta' prelegat.

Dwar dan, din il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Dottor Martin Zammit vs Avukat Ġenerali et.** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021:

> *10. Rilevanti wkoll hu li l-attur m'huwiex l-uniku werriet ta' missieru Joseph Zammit. B'testment tas-27 ta' Novembru 2003 Joseph Zammit, flimkien ma' martu Margaret, ħallew lit-tliet uliedhom werrieta tagħhom. Il-fond għadda għand l-attur permezz ta' prelegat, li ma jinkludix fih il-jedd li seta' kellhom il-ġenituri tiegħu għall-kumpens minħabba ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom. Għalhekk semmai l-attur għandu jedd għal sehem ta' terz (1/3) għall-perjodu ta' qabel id-data meta saret l-immissjoni fil-pussess lilu (27 ta' Ottubru 2006), u fuq liema att kienet dehret ukoll ommu Margaret Zammit (illum mejta wkoll).*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti huma eredi universali fis-sehem ta' nofs indiviż tal-eredita ta' Dolores Dimech (ara fol 13) u ma saret l-ebda referenza fit-testment tal-istess Dolores Dimech għal jedd ta' kumpens.

Għalhekk isegwi li r-rikorrenti għandhom jedd għal sehem ta' nofs (1/2) għall-perjodu ta' qabel id-data meta saret l-immissjoni fil-pussess lilhom.

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

Permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma jista' jinstab l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk, din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emendi 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:*
>
> *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.

Il-Qorti tinnota li l-antekawża tar-rikorrenti ġiet nieqsa wara dik id-data u għalhekk kwalunkwe kumpens għandu jiġi kkalkolat fuq is-sehem ta' nofs indiviż tal-propjeta.

Għaldaqstant din il-Qorti ser tkun qed tilqa' it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li kwalunkwe kumpens, jekk ikun il-każ, għandu jingħata lir-rikorrenti għas-sehem ta' nofs indiviż u dan għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

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

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

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

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

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

> *L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess*

> *fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.*

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

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

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

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

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

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'għandiex 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> iżda l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe` minn Awissu tal-1993 pro-rata fuq il-porzjon ta' nofs (1/2) tal-propjeta` sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien tnejn u tletin Lira Maltin (Lm 32) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa f'Lulju 1993, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2021 kienet tammonta għal mitejn u tliet Ewro u erba' ċenteżmi (€203.04) fis-sena.

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

1993 (Awissu) sa 1997	€1,850 fis-sena	€4,086 ta' ħames snin[7]
1998 sa 2002	€2,460 fis-sena	€6,150 ta' ħames snin[8]
2003 sa 2007	€3,600 fis-sena	€9,000 ta' ħames snin[9]
2008 sa 2012	€4,696 fis-sena	€11,740 ta' ħames snin[10]
2013 sa 2017	€5,040 fis-sena	€12,600 ta' ħames snin[11]
2018 sal-31 ta' Lulju	€7,200 fis-sena	€2,100 ta' seba' xhur[12]

[7] Nofs indiviż
[8] Nofs indiviż
[9] Nofs indiviż
[10] Nofs indiviż
[11] Nofs indiviż
[12] Nofs indiviż

Illi għalhekk, a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti ppercepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Awissu 1993 sa' Awissu 2018), is-somma ta' ċirka ħamest elef Ewro (€5,000)[13] li għandha tiġi mnaqqsa għal elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) minħabba li l-jedd tar-rikorrenti huwa fuq nofs indiviż.

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf, sitt mija u sitta u sebgħin Ewro (€45,676).

Għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon bejn dak percepit u dak li jmissu kien ricevut, u dan l-isproporzjon għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

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

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-*

[13] Ammont meħud min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

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 jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' ħamsa u erbgħin elf, sitt mija u sitta u sebgħin Ewro (€45,676).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal wieħed u tletin elf, disa' mija u tlieta u sebgħin Ewro (€31,973), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' ħamsa u għoxrin elf, ħames mija u disgħa u sebgħin Ewro (€25,579). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) – dan iħalli bilanċ nett ta' tlieta u għoxrin elf u disgħa u sebgħin Ewro (€23,079).

Għalhekk, din il-Qorti ser **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tlieta u għoxrin elf u disgħa u sebgħin Ewro (€23,079)**.

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **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 li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Theuma konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tiċħad l-ewwel talba.**

2) **Tilqa` limitatament it-tieni 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, u għas-sehem ta' nofs indiviż.

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' **tlieta u għoxrin elf u disgħa u sebgħin Ewro (€23,079)** 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' **tmienja u għoxrin elf u disgħa u sebgħin Ewro (€28,079)** 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