il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll f'dan is-settur - din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin - l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu - il-Qorti tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ġie kostrett iġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 44/2022 LM

Joseph Tabone (K.I. 10261(M))

vs.

1. **Avukat tal-Istat**
2. **Alfred u Gaetana konjuġi Ciantar**

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fil-25 ta' Jannar, 2022, mir-rikorrent **Joseph Tabone (K.I. nru. 10261(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'], fejn issottometta dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponent huwa proprjetaju tal-fond 22, Parish Priest Muscat Square, Hamrun u dana wara d-donazzjoni affetwata minn omm l-esponenti favur l-istess esponenti.*

2. *Illi l-appartament surreferit kien u għadu jinsab okkupat mill-intimati konjuġi Ciantar bħala r-residenza ordinarja tagħhom u dana tramite kirja sussegwenti għat-terminazzjoni tas-subenfitewsi temporanja naxxenti mill-att pubbliku tat-tmienja (8) ta' Frar, 1971 tan-Nutar Joseph Cachia permezz ta' liema l-awtur tal-intimat Ciantar, ċertu Joseph Spiteri, kien akkwista l-istess sub-utile temporanju għal sbatax-il sena mid-data tal-istess att mingħand l-awtriċi tal-esponenti Maria Concetta Jacono (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'A'). L-intimati Ciantar akkwistaw is-subenfitewsi għaż-żmien rimanenti mingħand Joseph Spiteri permezz ta' att pubbliku tan-Nutar Joseph Cachia datat ħdax (11) ta' Frar, 1971 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. 'B').*

3. *Illi matul l-istess kirja il-kera dovuta mill-intimati Ciantar kienet dik ta' disgħa u sittin euro u tmienja u tmenin ċenteżmi (€69.88) kull tlett (3) xhur ekwivalenti għal mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmi (€279.52) fis-sena, dana minkejja l-fatt li skont l-istess att ta' kostituzzjoni ta' subenfitewsi surreferit f'każ ta' kontinwata okkupazzjoni wara l-iskadenza tal-istess subenfitewsi, kienet tkun dovuta mill-okkupant tas-sid, ossija l-esponenti, il-penali ta' lira Maltija (illum ekwivalenti għal żewġ euros u tlieta u tletin ċenteżmi (€2.33) kuljum.*

4. *Illi, kif inhuwa risaput permezz tas-sentenza fl-ismijiet* ***Dr. Cedric Mifsud et. noe v. l-Avukat Generali et.*** *(Numru 33/2010/1) deċiża mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2013, ġie deċiż illi d-disposizzjonijiet tal-* ***Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*** *(Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li, bis-saħħa tagħhom, enfitewsi temporanja meta tintemm tinbidel f'kiri, huma inkonsistenti mad-dritt fundamentali tal-atturi f'dawk il-proceduri hekk kif imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ["l-Ewwel Protokoll"], u kwindi iddikjarat ukoll illi l-konvenuti inkwilini f'dawk il-proċeduri ma jistgħux jinqdew b'dik id-disposizzjoni tal-liġi biex ikomplu jżommu l-proprjetà tal-atturi, oltre li ddeterminat ukoll il-kumpens dovut mill-Avukat Ġenerali għal tali leżjoni. Sussegwentement kien hemm diversi deċiżjonijiet oħrajn li kkunsidraw u ddeterminaw l-istess fattispeċi bl-istess mod.*

5. *Illi in vista tas-sentenza surreferita u bi ftehim bejniethom, l-esponenti u l-intimati Ciantar kienu qablu li, a skapitu ta' proċeduri ġudizzjarji, jiffissaw terminu fiss għall-kirja li fih l-intimati kellhom jiżgombraw mill-fond u kwindi ġew sottoskritti tlett skritturi datati rispettivament sitta (6) ta' Frar, elfejn u ħmistax (2015), tmienja (8) ta' Mejju, elfejn u ħmistax (2015), tmienja (8) ta' Mejju, elfejn u*

ħmistax (2015) u erbgħa (4) t'Awwissu, elfejn u ħmistax (2015) bl-aħħar waħda tiskadi fil-erbgħa (4) ta' Novembru, 2015 (kopja hawn annessa u mmarkata komplessivament bħala Dok C1 u C2).

6. *Illi madankollu, minkejja t-terminu hemmhekk patwit, l-intimati Ciantar baqgħu jokkupaw il-fond proprjetà tal-esponenti b'tali mod illi l-esponenti ġie kostrett illi xorta waħda jipproċedi fil-konfront tagħhom għall-iżgumbrament tagħhom.*

7. *Illi tramite proċeduri oħrajn inizjati din id-darba mill-intimati Ciantar fil-konfront tal-esponenti sabiex jattakkaw l-iskritturi sottoskritti minnhom, fl-ismijiet **Alfred u Gaetana konjugi Ciantar v. Joseph Tabone** (Rik. Nru. 380/2016) deċiżi fis-26 t'Ottubru, 2021, l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili iddeterminat fost oħrajn, li tali skritturi kienu nulli in kwantu saru bi ksur tal-art. 14 tal-**Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** sew kif applikabbli dak iż-żmien u kif ukoll fil-verżjoni odjerna wara l-emenda relattiva introdotta bis-saħħa tal-**Att XXIV tal-2021**. Tali proċeduri issa jinsabu pendenti l-appell.*

8. *Illi huwa ċar li l-kera dovuta mill-intimati Ciantar mhijiex waħda li tirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq matul iż-żmien illi fih tali fond baqa' okkupat mill-intimati b'titolu ta' kera naxxenti mit-terminazzjoni tas-subenfitewsi surreferit u dana billi dan il-fond fuq is-suq ħieles seta' u jista' jġib kera ferm aħjar minn dik surreferita.*

9. *Illi inoltre huwa ċar ukoll li l-esponenti kien u għadu qed iġorr piż sproporzjonat bħala effett ta' dak surreferit. Tali rikonoxximent tal-intimati bħala inkwilini oltre t-terminu tas-subenfitewsi temporanja konċessa ġie furzat fuq ir-rikorrenti mingħajr il-possibilità li l-istess rikorrenti, bħala s-sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, jinnegozja u jirreġistra kuntratt ta' kera b'kundizzjonijiet ġusti għalih ukoll mal-inkwilin/i tal-għażla tagħha u wkoll ċaħad lill-esponenti mid-drittijiet tiegħu li jesiġi l-ħlas tal-penali patwita permezz tal-att ta' kostituzzjoni ta' tali subenfiewsi.*

10. *Illi huwa ċar li tali leżjoni seħħet għaż-żmien kollu illi fih l-intimati baqgħu in okkupazzjoni tal-fond wara t-terminazzjoni tas-subenfitewsi temporanja u ċioe' mit-tmienja (8) ta' Frar, elf disgħa mija u tmienja u tmenin (1988) almenu sad-data illi fiha l-istess intimati issottoskrivew volontarjament l-iskritturi li permezz tagħhom it-termini tal-kera ġie reż wieħed fiss li issa skada. Inoltre, f'każ li tali skritturi jiġu kkonfermti bħala nulli huwa ċar li l-leżjoni tibqa' għaddejja anke sas-sena kurrenti.*

11. *Illi perdipiù huwa wkoll ċar li l-esponenti huwa saħansitra prekluż milli jinnegozja u jilħaq ftehim li jvarja d-drittijiet tal-inkwilin mal-istess inkwilin odjern bis-saħħa tal-art. 14 tal-**Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) u dana kemm skont il-verżjoni tal-istess artikolu qabel l-emenda relattiva permezz tal-**Att XXIV tal-2021**, u kif ukoll fil-verżjoni ottenuta wara tali emenda.*

12. *Illi għar-raġunijiet kollha mogħtija jirriżulta ċar li ġew u għadhom qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu bil-konversjoni tas-subenfitewsi f'kirja abbażi tal-art. 12A u kif ukoll bir-restrizzjoni imposta taħt l-art. 14 tal-**Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** u dana fir-rigward ta' dan l-aħħar artikolu kemm qabel u kif ukoll wara l-emendi introdotti għall-istess mill-**Att XXIV tal-2021** u dana kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi jogħġobha:

(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjetà tiegħu kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

*(ii) tiddikjara, in vista tas-surreferit, bħala nulli jew inapplikabbli fil-każ in eżami l-effetti kollha tal-art. 12A u/jew tal-art 14 tal-**Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)** sew qabel kif ukoll wara l-emendi introdotti bl-**Att XXIV tal-2021**, li tiddikjara r-rilaxx tal-fond surreferit u tordna l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Ciantar u/jew tillikwida u tordna l-ħlas tal-kumpens jew '*just satisfaction*' dovut mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti dan b'riżerva għal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-każ u tagħti kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun biex tiġi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom hawn lamentata.*

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa nġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-19 ta' Mejju, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bil-qima*:*

1. *Illi sa fejn talba l-ewwel talba rikorrent hija mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** din hija improponibbli. Fl-ewwel lok dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għall-każ odjern fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka l-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** li hija liġi li daħlet fis-seħħ fl-**10 t'April 1959**, u dan skont ma jipprovdi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni:*** "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi mgħmula fi jew wara dik id-data li temenda

jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

2. *Illi sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrent hija mibnija fuq* ***l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, din hija improponibbli għal kull perijodu qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-****artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta****, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

3. *Illi, bla ħsara għall-premess, ir-rikorrent għandu jġib* ***prova tat-titolu*** *tiegħu fuq il-fond in kwistjoni, 22, Parish Priest Muscat Square, il-Ħamrun, u dan stante li r-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni biex jilmenta dwar kull perijodu fejn huwa ma kellux titolu fuq il-fond;*

4. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrent għandu jġib* ***prova li l-intimati Ciantar tassew qiegħdin iżommu dan il-fond b'titolu ta' kera skont l-artikolu 12A tal-Kap 158*** *tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi r-rikorrent għandu jġib* ***prova wkoll tal-iskandenza tal-konċessjoni enfitewtika jew subenfitewtika*** *għaliex qabel dik id-data l-okkupanza tal-fond kienet bilfors għadha regolata b'dik il-konċessjoni u mhux bl-effetti tal-artikolu 12A tal-kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrent ma jistax jinvoka* ***l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *biex jilmenta dwar kull perjodu mill-****10 ta' Lulju 2018*** *'l quddiem u dan stante li l-****artikolu 12B tal-Kap. 158*** *jipprovdi rimedju ordinarju biex tiġi awmentata l-kera u biex sidien jirriprendu pussess;*

7. *Illi r-rikorrent lanqas ma jista' jinvoka l-****ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *għal kull perijodu fejn kien disponibbli għalih rimedji ordinarji u fejn kien huwa stess li naqas milli jintavola il-proċeduri appożiti jew inkella dawk il-proċeduri għadhom pendenti;*

8. *Illi bla ħsara għal dak fuq premess, l-****artikoli 12A u 14 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jiksrux* ***l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****. 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 meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

9. *Illi sewwasew f'dan il-każ, l-**artikoli 12A u 14 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u tal-poplu b'mod ġenerali;*

10. *Illi rigward l-ilment imsejjes fuq l-artikolu 12A, u sa fejn ir-rikorrent qed jilmenta minn kera li ma tirriflettix il-valur tal-fond* de quo*, jeżisti bilanċ għaliex mill-2009 il-kera bdiet togħla kull tliet snin skont ma jipprovdi l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16** u mill-2018 il-kera tista' sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq ħieles skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap. 158**. Apparti minn hekk, tenut kont tal-għan leġittimu u tal-interess ġenerali mħares, ma jistgħux is-sidien jippretendu kera li hija ekwivalenti għas-suq ħieles tal-kirjiet għaliex li kieku l-miżuri adottati fl-interess ġenerali permezza tal-Kap. 158 ikunu tilfu r-*raison d'être *tagħhom;*

11. *Illi wkoll rigward l-ilment imsejjes fuq l-artikolu 12A, iżda sa fejn ir-rikorrent qed jilmenta mit-tiġdid tal-kirja, jeżisti bilanċ għaliex qari tal-**artikoli 12(2), 12B(4), 12B(8) u 12Ċ tal-Kap. 158** flimkien mat-tifsira ta' kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Apparti minn hekk, bl-introduzzjoni tal-**artikoli 12B(3) u (4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** is-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li dawn jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;*

12. *Illi rigward l-ilment imsejjes fuq l-**artikolu 14 tal-Kap. 158**, dan huwa proprja intiż li jwettaq l-għan ġenerali li għalih ġiet leġislata l-Kap. 158. Mhux talli hekk imma minħabba dak l-għan leġittimu – il-protezzjoni tal-inkwilinat ta' min mingħajrha jispiċċa bla saqaf, il-projbizzjoni skont l-artikolu 14 tal-Kap. 158 tikkostitwixxi regola ta' ordni pubblika. Il-kundizzjonijiet tal-Kap. 158 huma non-derogabbli proprju għax, jekk le, il-miżuri adottati fl-interess ġenerali permezz tal-Kap. 158 ikunu tilfu r-*raison d'être *tagħhom;*

13. *Illi in kwantu t-tieni talba rikorrenti, anke jekk għas-saħħa tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha tiddeċiedi li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, ir-rikorrent ma jistax jippretendi danni ċivili li huma rekuperabbli quddiem il-qrati ordinarji l-kumpens għaliex dawn mhumiex ekwivalenti għall-kumpens li jingħata b'rimedju f'kawża kostituzzjonali;*

14. *Illi fl-aħħarnett jekk, permezz tat-tieni talba, ir-rikorrent qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-intimati Ciantar, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu;"

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Alfred (K.I. nru. 860744(M))** u **Gaetana (K.I. nru. 1052948(M)) konjuġi Ciantar** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Ciantar'] ippreżentata fl-1 ta' Ġunju, 2022, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponu bir-rispett:

Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri:

1. *Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kontraditturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkommettewx.*
2. *Illi kif issenjalat din l-Onor. Qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet* David Pullicino et. vs L-Avukat Ġenerali et.:

   "(...) l-organizzazzjoni tas-sistema legali u ġudizzjarja **huwa kompitu tal-Istat, u huwa l-Istat li għandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoġġi fis-seħħ sistema ġudizzjarja li tiggarantixxi u tipproteġi d-dritt tagħhom** (Appell Ċivili nru 73/2001 deċiż nhar is-6/2/2015 Sean Bradshaw et vs AĠ et)" *(fn. 1 Emfasi tal-esponenti)*

3. *Illi in sostenn tas-suespost, huwa ormai prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza nostrana illi* "(...) fil-każ ta' proċeduri ġudizzjarji leżiġi tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali, **huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi**, ġaladarba huwa prinċipalment **l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassigurav li d-drittijiet ta' Parti f'kawża ma jinkisrux** *(fn. 2 Emfasi tal-esponenti. Estratt mis-sentenza fl-ismijiet:* David Pullicino et vs L-Avukat Ġenerali et., deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fit-30 ta' Mejju 2018.)
4. *Illi in linea ma' dak suċitat, huwa għalhekk l-Istat li huwa l-leġittimu kuntradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, b'dan illi l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti.*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-*

integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress lil-proċeduri odjerni jaffettwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondi għal kwalsiasi inkostituzzjonalità tal-liġi applikata;

6. *Illi konsegwentament, huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti* ***ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huma ma kkommettewx.***

7. *Illi b'hekk, fl-eventwalità li din l-Onor. Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-esponenti qua ċittadini privati, m'għandhomx: (i) la jiġu kkundannati jiżgombraw mill-fond in kwistjoni, (ii) la jħallsu danni jew kumpens lir-rikorrenti u (iii) wisq anqas iħallsu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.*

   Dan qed jiġi eċċepit fl-isfond tal-prinċipju assodat kemm lokalment kif ukoll fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani illi huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin privat, li jassugura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini privati jiġu mħarsa u li f'każ ta' leżjoni jagħti kumpens.

8. *Illi inoltre, il-Qrati Kostituzzjonali tagħna pronunzjaw ruħhom kemm-il darba rigward il-fatt li huma* ***mhumiex aditi bil-kompetenza*** **ratione materia** ***sabiex jagħtu ordni ta' żgumbrament****, kif ġie ssenjalat ad exemplum, fis-sentenza fl-ismijiet* Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et, *deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017:*

   "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-qrati tagħna li l**-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le**. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li jirregola l-Kera skont il-każ"

9. *Illi fil-fatt, fis-sentenza preċitata, din l-Onor. Qorti, diversament preseduta, rrimarkat illi:*

   "Li kieku din il-qorti ordnat l-iżgumbrament fil-kawża kostituzzjonali – u hekk tagħti dak li t-Tielet Sezzjoni tqis "an impeccably comprehensive remedial action" – **kienet tkun ċaħħdet lill-okkupant mill-jedd ta' aċċess għal qorti**, bi ksur tal-jedd tiegħu taħt l-art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali: **altru milli rimedju "impekkabbli"!** F'dak il-każ imbagħad kien ikun jista' jingħad bir-raġun li din il-qorti tkun abdikat mir-responsabilitajiet tagħha għax tkun naqset li tħares id-drittijiet ta' kull parti fil-kawża! (...) Wara kollox, **ma huwiex minnu dak li jingħad fil-każ ta' Portanier li din il-qorti għandha "unlimited powers"**; fi stat ta' dritt ħadd

> ma għandu unlimited powers u din il-qorti wkoll hija marbuta illi tħares u tirrispetta l-liġijiet proċedurali tal-pajjiż ukoll jekk hemm min donnu jrid li flok liġijiet prevedibbli ta' proċedura jidħol sistema ta' solvitur ambulando."
>
> 10. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fil-mertu, l-esponenti dejjem ottempraw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew entro parametri tal-liġijiet viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien, żammew l-imsemmi fond fi stat ottimu u wżaw il-fond għall-iskop li lilhom ngħata, bla ma qatt issullokaw tali fond lil terzi.*
>
> 11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*
>
> *Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti qed jitolbu bir-rispett lil din l-Onor. Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti safejn jolqtu lilhom bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru, 2022, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat r-rapport tagħha fl-14 ta' Novembru, 2022, u ħalfitu fis-6 ta' Jannar, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' April, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Ir-rikorrent jgħid li huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 22, f'Pjazza Kappillan Mifsud, il-Ħamrun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li huwa akkwista mingħand ommu permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni magħmul fl-atti tan-Nutar

Carmel Mangion fis-16 ta' Frar, 2017.[1] Jispjega li dan il-fond jinsab okkupat mill-intimati Ciantar bħala r-residenza ordinarja tagħhom taħt titolu ta' kera, u dan hekk kif ġiet fi tmiem tagħha l-konċessjoni subenfitewtika temporanja tal-att notarili tat-8 ta' Frar, 1971, magħmul quddiem in-Nutar Joseph Cachia[2], fejn l-awtur tal-intimat Ciantar, jiġifieri Joseph Spiteri, kien akkwista l-imsemmija konċessjoni għal sbatax-il sena mid-data tal-imsemmi att notarili mingħand l-awtriċi tiegħu Maria Concetta Jacono. Ir-rikorrent jirrileva li l-kera li kienet titħallas mill-intimati Ciantar kienet ta' €69.88 kull tliet xhur, jew €279.52 fis-sena, u dan jgħid minkejja li fl-att fejn saret il-konċessjoni subenfitewtika temporanja kien ġie patwit li fl-eventwalità li l-fond jibqa' okkupat wara l-iskadenza tal-perjodu subenfitewtiku patwit, kellha titħallas mill-okkupant lis-sid il-penali ta' Lm1, ekwivalenti għal €2.33 kuljum. Huwa jagħmel riferiment għas-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru, 2013, fl-ismijiet **Dr. Cedric Mifsud et noe *vs.* L-Avukat Ġenerali et**, fejn jgħid li ġie ddikjarat li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti mill-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem "il-Konvenzjoni"], u għaldaqstant l-inkwilini konvenuti f'dawk il-proċeduri ma setgħux jinqdew b'dawk id-dispożizzjonijiet sabiex ikomplu jiddetjenu l-proprjetà tal-atturi. Jirrileva li l-Qorti Kostituzzjonali f'dawk il-proċeduri stabbiliet kumpens li kellu jitħallas mill-Avukat Ġenerali għal dak il-ksur. Ir-rikorrent iżid jgħid li kien hemm diversi sentenzi oħra sussegwenti li ddeċidew l-istess fatti bl-istess mod. Ir-rikorrent jgħid li sussegwentement huwa kien ftiehem mal-intimati Ciantar, u dan sabiex jiġu evitati proċeduri ġudizzjarji, li jiġi stabbilit terminu fiss għall-kirja, u wara huma kellhom

[1] Ara kopja ta' dikjarazzjoni tan-Nutar Roderick Caruana mmarkata 'D' *a fol.* 41.
[2] Kopja mmarkata 'A' *a fol.* 5.

jiżgumbraw mill-fond, u b'hekk saru tliet skritturi rispettivament fis-6 ta' Frar, 2015, fit-8 ta' Mejju, 2015, u fl-4 ta' Awwissu, 2015, fejn l-aħħar skrittura kellha tiskadi fl-4 ta' Novembru, 2015.[3] Jgħid imma li l-intimati Ciantar xorta waħda baqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni, u għalhekk huwa kellu jipproċedi kontra tagħhom għall-iżgumbrament. Permezz tal-proċeduri fl-ismijiet **Alfred u Gaetana konjugi Ciantar *vs.* Joseph Tabone**, il-Qorti Ċivili, Prim'Awla ddeċidiet permezz tas-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2021, li dawk l-iskritturi kienu nulli stante li saru bi ksur tal-artikolu 14 tal-Kap. 158 sew kif applikabbli dak iż-żmien u anki wara l-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021. Iżid jgħid li dawn il-proċeduri bħalissa qegħdin quddiem il-Qorti tal-Appell. Ir-rikorrent jikkontendi li huwa ċar li l-kera li qegħdin iħallsu l-intimati Ciantar mhijiex waħda skont il-valur tal-fond fis-suq fiż-żmien li dan baqa' okkupat minnhom b'titolu ta' kera hekk kif skadiet il-konċessjoni subenfitewtika, u dan għaliex il-fond seta' u jista' jġib kera ferm aħjar. Jgħid li huwa ċar ukoll li huwa qiegħed iġorr piż sproporzjonat riżultat ta' dan, u jsostnu li huwa ġie sfurzat jirrikonoxxi lill-intimati bħala inkwilini wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mingħajr ma tħalliet il-possibilità sabiex huwa jinnegozja u jirreġistra kuntratt ta' kera b'kunduzzjonijiet ġusti għalih mal-inkwilin/i tal-għażla tiegħu. Dan ukoll billi huwa ġie mċaħħad milli jitlob il-penali patwita. Ir-rikorrent jissottometti li l-leżjoni fil-konfront tiegħu seħħet mit-8 ta' Frar, 1988, sad-data li fiha l-istess intimati Ciantar kienu ssottoskrivew volontarjament l-iskritturi, u f'każ li dawk l-iskritturi jiġu kkonfermati bħala nulli, il-leżjoni bla dubju baqgħet isseħħ sas-sena kurrenti. Jgħid li kemm qabel l-emenda li saret lill-Kap. 158 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u anki wara, huwa ma setax u anki llum ma jistax jilħaq ftehim mal-inkwilin sabiex ibiddel id-drittijiet tal-istess inkwilin. Isostni li għalhekk ġew

[3] Kopji Dok. C1 u C2 *a fol.* 14 u 15.

u għadhom qegħdin jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [hawnhekk 'il-Kostituzzjoni'] minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12A, u dawk tal-artikolu 14 tal-Kap. 158 kemm qabel u wkoll wara l-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021. Għal dawn ir-raġunijiet kollha, huwa qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li bil-fatti kif imfissra ġew miksura d-drittijiet fundamentali tiegħu għall-fond kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Jitlob ukoll sabiex din il-Qorti tiddikjara li fil-każ odjern huma nulli jew inapplikabbli l-effetti kollha tal-artikolu 12A u/jew tal-artikolu 14 tal-Kap. 158, kemm qabel ma saru l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara, u b'hekk tiddikjara wkoll ir-rilaxx tal-fond u tordna l-iżgumbrament tal-intimati Ciantar, u/jew tillikwida u tordna l-ħlas tal-kumpens jew '*just satisfaction*' dovut mill-intimat Avukat tal-Istat lilu bħala konsegwenza tal-fatti suespost. Dan filwaqt li r-rikorrent irriżerva l-likwidazzjoni tad-danni fl-istadju opportun li huwa sofra jekk ikun il-każ u talab sabiex jingħataw kull ordni u rimedju ieħor xieraq jew opportun sabiex jitneħħa l-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) safejn l-ewwel talba tar-rikorrent hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din hija improponibbli fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (b) barra minn hekk, safejn l-istess talba hija mibnija fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, din hija improponibbli fir-rigward tal-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987, stante d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Kap. 319; (ċ) ir-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond, u ma jistax jinvoka l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u/jew l-artikolu

37 tal-Kostituzzjoni fir-rigward taż-żmien meta huwa ma kellux titolu fuq il-fond; (d) ir-rikorrent għandu wkoll juri li l-intimati Ciantar għandhom titolu ta' kera *ai termini* tal-artikolu 12A tal-Kap. 158; (e) huwa għandu jġib prova tad-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika jew subenfitewtika għaliex qabel dik id-data t-titolu kien regolat skont il-konċessjoni u ma kienx taħt l-effetti tal-artikolu 12A tal-Kap. 158; (f) ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni sabiex jilmenta dwar iż-żmien wara l-10 ta' Lulju, 2018, stante li hawn kien ġie fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 li jagħti rimedju ordinarju għall-awment fil-kera u sabiex is-sidien jieħdu lura l-pussess tal-fond; (ġ) ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal dak iż-żmien li fih huwa kellu disponibbli rimedji ordinarji u naqas milli jippreżenta l-proċeduri relattivi jew fejn dawn għadhom pendenti; (g) l-artikoli 12A u 14 tal-Kap. 158 ma jiksrux l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u l-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu turi li hawnhekk l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi l-miżuri neċessarji għall-ħarsien tal-istess; (għ) l-artikoli 12A u 14 tal-Kap. 158 għandhom għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi, huma fl-interess ġenerali stante li huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom, u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u tal-poplu b'mod ġenerali; (ħ) jeżisti bilanċ għaliex mill-2009 skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-kera bdiet togħla kull tliet snin, u mill-2018 permezz tal-emenda fil-liġi bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, il-kera tista' togħla sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq ħieles, u dan fejn is-sidien ma jistax jippretendu li fejn hemm għan leġittimu u

huwa mħares l-interess ġenerali, li l-kera hija ekwivalenti għas-suq ħieles tal-kirjiet; (h) hemm tassew bilanċ għaliex minn qari tas-subartikoli 12(2), 12B(4), 12B(8) u 12Ċ tal-Kap. 158 flimkien mal-artikolu 2 tal-istess liġi, jirriżulta li t-tiġdid tal-kirja hija biss miżura temporanja li tista' tieqaf, u dan filwaqt li bl-introduzzjoni tas-subartikolu 12B(3) u 12B(4) tal-Kap. 158 is-sidien jistgħu jingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord billi jitolbu li jieħdu lura l-proprjetà tagħhom u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu l-protezzjoni tal-Istat; (i) l-artikolu 14 tal-Kap. 158 huwa maħsub li jwettaq l-għan ġenerali li għalih sar il-Kap. 158, u l-projbizzjoni hija ta' ordni pubbliku; (ie) ir-rikorrent ma jistax jippretendi danni ċivili li jistgħu jintalbu quddiem il-qrati ordinarji, għaliex dawn mhumiex ekwivalenti għall-kumpens li jingħata b'rimedju f'kawża kostituzzjonali; (j) din il-Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jintalab l-iżgumbrament tal-intimati Ciantar; (k) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

6. L-intimati Ciantar jeċċepixxu li: (a) preliminarjament huma mhumiex leġittimi kontraditturi għaliex l-ilment huwa ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali, u għalhekk l-Istat huwa l-leġittimu kuntradittur u huma għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; (b) kif senjalat minn din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju, 2018, fl-ismijiet **David Pullicino et *vs.* L-Avukat Ġenerali et**, *"...l-organizzazzjoni tas-sistema legali u ġudizzjarja* ***huwa kompitu tal-Istat, u huwa l-Istat li għandu l-obbligu versu r-rikorrenti li jpoġġi fis-seħħ sistema ġudizzjarja li tiggarantixxi u tipproteġi d-dritt tagħhom"***, u ***"...huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi..."****;* (ċ) jekk il-Qorti tiddeċiedi mod ieħor, huma m'għandhomx iwieġbu legalment għal kwalunkwe inkostituzzjonalità tal-liġi applikata; (d) huma ma jistgħu qatt jagħtu rimedju

għall-allegat ksur ta' dritt fundamentali li ma kkommettewx; (e) jekk din il-Qorti ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, huma m'għandhomx jiġu kkundannati jiżgumbraw mill-fond, iħallsu danni jew kumpens lir-rikorrent u l-ispejjeż tal-preżenti proċedura; (f) il-Qrati Kostituzzjonali diversi drabi rritenew li huma mhumiex aditi bil-kompetenza *ratione materiae* sabiex jagħtu ordni ta' żgumbrament; (ġ) huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kirja u aġixxew fil-parametri tal-liġijiet viġenti billi dejjem ħallsu puntwalment il-kera, żammew il-fond fl-aħjar stat, u wżawh għall-iskop li ngħatalhom mingħajr qatt ma ssullokawh; (h) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrent esebixxa (a) kopja ta' att notarili tat-8 ta' Frar, 1971, li permezz tiegħu l-antekawża tar-rikorrent Maria Concetta Jacono kienet ikkonċediet il-fond lil Joseph Spiteri b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax-il sena[4]; (b) kopja ta' att notarili tal-11 ta' Frar, 1971, li permezz tiegħu Joseph Spiteri biegħ u ttrasferixxa lill-intimat Ciantar is-subutile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal tal-fond, soġġett għal subċens temporanju ta' Lm60 fis-sena pagabbli lil Maria Concetta Jacono u lil uliedha[5]; u (ċ) kopja ta' tliet skritturi li saru bejn il-partijiet rispettivament fis-6 ta' Frar, 2015, fit-8 ta' Mejju, 2015 u fl-4 ta' Awwissu, 2015.[6]

8. Permezz ta' nota esebita waqt l-udjenza tat-2 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrent **Joseph Tabone** esebixxa l-affidavit tiegħu, flimkien ma' diversi dokumenti.[7] Fl-imsemmi affidavit, ir-rikorrent iddikjara li huwa kien jikri l-fond

[4] Dokument 'A' *a fol.* 5.
[5] Dokument 'B' *a fol.* 11.
[6] Dokument 'C1' u 'C2' *a fol.* 14 u 15.
[7] *A fol.* 37 *et seq.*

lill-intimat Ciantar, skont kif jirriżulta mill-kopja tal-iskritturi li saru fis-6 ta' Frar, 2015, fit-8 ta' Mejju, 2015 u fl-4 ta' Awwissu, 2015, kif ġja esebiti. Jgħid li għalhekk il-fond huwa okkupat mill-imsemmija intimati Ciantar bħala r-residenza ordinarja tagħhom permezz ta' kirja li ġiet fis-seħħ bis-saħħa tal-liġi, wara li għalaq is-subċens temporanju skont il-kuntratt notarili tat-8 ta' Frar, 1971. Spjega li permezz ta' dan il-kuntratt, ċertu Joseph Spiteri li kien jgħix fil-fond qabel l-intimati Ciantar, kien akkwista s-subutile dominju temporanju għal sbatax-il sena mingħand in-nanna tiegħu Maria Concetta Jacono. Skont dak il-kuntratt, Joseph Spiteri kien tenut jikkonsenja lura l-fond ħieles minn kull xorta ta' lokazzjoni, u fin-nuqqas kien hemm dovuta penali ta' Lm1 kuljum sakemm tingħata ċ-ċavetta lura. Meta mbagħad l-imsemmi Joseph Spiteri għadda l-fond lill-intimat Ciantar, dan tal-aħħar kien ukoll marbut b'din il-penali. Jgħid li sadanittant l-fond għadda b'wirt għand ommu u din għaddietulu b'titolu ta' donazzjoni fis-16 ta' Frar, 2017, iżda huwa kien ilu li kellu x'jaqsam mal-fond sa mill-1986, jiġifieri meta z-zija tiegħu kienet ħallietu lil ommu b'wirt. Spjega li huma kienu jafu li z-zija tagħhom kienet ser tħalli l-fond lil ommu, u għalhekk hu u ħutu flimkien ma' ommu kienu qablu dwar min kellu jieħu liema proprjetà u lilu kien messu l-fond in kwistjoni. B'hekk jgħid li huwa kien beda jamministra l-imsemmi fond, tant li f'Novembru 2015 huwa kien kiteb lill-intimat Ciantar. Spjega li skont dawk l-iskritturi, kien ġie miftiehem li l-intimati Ciantar kellhom iħallsu kera ta' €60 kull tliet xhur. Imbagħad fit-8 ta' Mejju, 2015, huwa kien ftiehem mal-intimata Ciantar li l-kera kellha tkun €70 għal kull tliet xhur, u sussegwentement huwa ffirma skrittura lokatizja mal-intimat Ciantar għal tliet xhur oħra bl-istess kera. Spjega li l-intimat Ciantar ippretenda li kellu jkompli jirrisjedi fil-fond b'kera miżera, u hu filwaqt li għaddielu kopja tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Ottubru, 2013, Rik. nru. 33/2010, li kopja tagħha huwa annetta mal-affidavit tiegħu, infurmah li l-kuntratt l-antik li kellu ma setax

jipproteġġih iktar, u għalhekk tah parir sabiex ikellem lill-avukat tiegħu. B'hekk sar ftehim lokatizju għal tliet xhur sakemm jitlaq mill-fond, u sussegwentement fit-8 ta' Mejju, 2015, l-intimata Ciantar aċċettat li l-kera kellha titla' għal €70 għal kull tliet xhur. L-intimat Ciantar aċċetta ż-żieda u fl-4 ta' Awwissu, 2015 ħallas €70 għal perijodu ta' tliet xhur oħra. Kif għalaq dan il-perijodu, ir-rikorrent qal li huwa kien staqsa lill-intimat Ciantar x'kien ser jagħmel, u dan filwaqt li nfurmah li jekk huwa kien ser jibqa' jirrisjedi fil-fond, il-kera kienet ser tkun ta' €350 fix-xahar. Iżda l-intimat Ciantar m'aċċettax u r-rikorrent kien kitiblu ittra fid-19 ta' Novembru, 2015[8], iżda sallum huwa kien baqa' mingħajr ċwievet tal-fond. Jgħid li b'hekk huwa qiegħed isofri d-danni u għadha għaddejja l-penali tal-kuntratt oriġinali li kien sar ma' Joseph Spiteri ta' Lm1 kuljum. Huwa kien ippreżenta proċeduri fil-konfront tal-intimati Ciantar għall-iżgumbrament tagħhom, u anki għall-ħlas tad-danni, iżda minflok huma fetħu proċeduri kontrih sabiex attakkaw l-iskritturi li huma kienu ffirmaw, iżda l-Qorti Ċivili, Prim'Awla, kienet iddeċidiet fost affarijiet oħra li l-iskritturi kienu nulli għaliex kienu saru bi ksur tal-artikolu 14 tal-Kap. 158 sew kif applikabbli dak iż-żmien, u anki wara l-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.[9] Qal li dawn il-proċeduri llum jinsabu fl-istadju tal-appell. Jikkontendi li l-kera li hija dovuta mill-intimati Ciantar mhijiex waħda li tirrifletti l-valur tal-fond fis-suq, u li dan jista' jġib kera tassew aħjar. Ir-rikorrent jikkontendi li huwa tassew inġust li minkejja dak li hemm miktub fil-kuntratt ta' subċens, huwa kellu jirrikonoxxi lill-konjuġi Ciantar bħala inkwilini, u b'hekk dawn baqgħu jokkupaw il-fond wara li għalaq it-terminu subenfitewtiku temporanju, u dan mingħajr ma seta' bħala sid il-fond jinnegozja u jirreġistra kuntratt ta' kiri b'kundizzjonijiet ġusti għalih ukoll. B'hekk jgħid li l-liġi qiegħda żżommu milli jieħu lura l-fond u anki milli

[8] Kopja annessa mal-affidavit 'F' *a fol.* 58.
[9] Kopja annessa mal-affidavit 'G' *a fol.* 59.

jirċievi l-penali dovuta lilu. Ir-rikorrent spjega kif huwa kien inkariga lill-perit tiegħu sabiex iħejji rapport, u dan fl-2019 kien għamel stima tal-kera tal-fond fl-ammont ta' madwar €1,100 fix-xahar.[10] Jikkontendi li huwa għalhekk ilu jsofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu sa minn meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika temporanja, jiġifieri mit-8 ta' Frar, 1988, u dan almenu sad-data li fiha l-intimati Ciantar ffirmaw volontarjament l-iskritturi. Iżda jgħid li f'każ li dawn l-iskritturi jiġu dikjarati nulli, il-leżjoni ser tibqa' għaddejja sallum anki għaliex skont l-artikolu 14 tal-Kap. 158 huwa prekluż milli jinnegozja ftehim li jbiddel id-drittijiet tal-inkwilini. Għalhekk huwa qed jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u b'hekk tiddikjara li l-iskritturi huma validi, u fi kwalunkwe każ tordna li l-fond jiġi rilaxxjat lilu, filwaqt li jirċievi kumpens għad-danni kollha sofferti minnu sallum. Flimkien mal-affidavit tiegħu r-rikorrent esebixxa: (a) kopja ta' dikjarazzjoni magħmula min-Nutar Roderick Caruana[11]; (b) kopja ta' tliet skritturi li saru bejn il-partijiet[12]; (ċ) kopja tal-att ta' donazzjoni magħmul bejn ommu Theresa Tabone u ħutu quddiem in-Nutar Carmelo Mangion fis-16 ta' Frar, 2017[13], (d) kopja ta' sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et noe et *vs*. L-Avukat Ġenerali et[14]; (e) kopja ta' sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fl-ismijiet Alfred u Gaetana konjuġi Ciantar *vs.* Joseph Tabone[15]; u (f) kopja ta' rapport magħmul mill-Perit Stephen Psaila.[16]

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport tagħha fl-14 ta' Novembru, 2022.[17] Wara li ddikjarat li hija kienet aċċediet

[10] Kopja rapport anness mal-affidavit 'H' *a fol.* 66.
[11] 'D' a *fol.* 41.
[12] A *fol.* 42 u 43.
[13] *A fol.* 44.
[14] *A fol.* 50.
[15] 'G' *a fol.* 39.
[16] 'H' *a fol.* 66.
[17] *A fol.* 76 *et seq.*

fil-fond fl-10 ta' Novembru, 2022, u dan fil-preżenza tar-rikorrent Joseph Tabone u tal-intimata Ciantar, kif debitament assistiti, spjegat li l-imsemmi fond jikkonsisti f'*maisonette* terran sottostanti proprjetà ta' terzi, mibni fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin. Indikat il-kejl tal-fond sħiħ, u ddeskriviet kif inhu mibni. Qalet li l-istat tal-finituri tiegħu huma miżmuma fi stat aċċettabbli, u tat deskrizzjoni wkoll tagħhom. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju irrilevat li l-fond igawdi mis-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ, u tat deskrizzjoni tal-kmamar tiegħu u tal-bitħa retroposta. Iddikjarat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk m'għandux jitqies illegali. Madankollu hija kienet osservat li l-kċina u possibbilment anki l-kamra tal-WC, kienu nbnew wara l-1968 f'dik li kienet il-bitħa fuq in-naħa ta' wara tal-fond, iżda ma kienet sabet l-ebda permessi ta' żvilupp għalihom maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, jew il-preċedessuri tagħha. Irrilevat li dawn l-istrutturi ma kienux konformi mar-regolamenti sanitarji, u għalhekk għandhom jiġu regolarizzati jew imneħħija. Spjegat li skont is-*Central Malta Local Plan* tal-2006, il-fond jaqa' f'żona residenzjali u li din għandha tibqa' bi predominanza residenzjali, filwaqt li tiddeskrivi l-użu l-ieħor li huwa wkoll permess sakemm dan ikun fuq skala żgħira u ma jħalliex impatt negattiv fuq il-lokalità. Qalet li hija kienet qiegħda tikkunsidra li l-fond bħala wieħed residenzjali bil-potenzjal ta' użu ta' uffiċċju (klassi 4A) jew ta' ħanut (klassi 4B). Spjegat li l-fond jinstab f'Żona tal-Iżvilupp, iżda barra l-konfini taż-Żona Urbana ta' Konvservazzjoni (UCA), imma stante li dan kien wieħed terran biss mingħajr l-arja tiegħu, qalet li ma kienx hemm bżonn li titwettaq analiżi tal-potenzjal ta' żvilupp permissibbli permezz ta' żieda ta' sulari addizzjonali. Għalhekk il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li hija kienet ivvalutat il-fond b'potenzjal: (a) bħala *maisonette* terran fl-istat li hu llum bir-regolarizzazzjoni meħtieġa; jew (b) bħala uffiċċju jew ħanut wara li jinkisbu l-permessi sanatorji u dawk ta' żvilupp. Irrilevat li l-istat tal-finituri huwa medjokri u hemm bżonn ta' *refurbishment,* u minn spezzjoni viżwali

waqt l-aċċess, hija setgħet tikkonstata li l-istruttura tal-fond tinsab f'stat tajjeb. Minn riċerka fuq il-MapServer tal-Awtorità tal-Ippjanar, sabet li ma kien hemm l-ebda applikazzjoni jew permessi riċenti fir-rigward tal-fond. Imbagħad wara li l-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li hija kienet qiegħda ssejjes ir-riżultat tagħha fuq it-tieni mudell stante li r-rati ta' kera tal-ewwel wieħed fil-fehma tagħha kienu għoljin wisq, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħalfet ir-rapport tagħha fis-6 ta' Jannar, 2023.

10. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrent ippreżenta l-affidavit rispettiv ta' David Tabone, Robert Tabone u Therese Tabone.[18] Fl-affidavit tiegħu, **David Tabone** iddikjara li mill-1986 sallum ħuh ir-rikorrent kien ġie assenjat il-fond formanti parti mill-assi ereditarji taz-zija tagħhom Josephine Licari. Spjega li għalhekk ħuh kien jieħu ħsiebu u saħansitra wkoll jirċievi l-ftit kera li kien hemm fuq il-fond, hekk kif huma wkoll kienu jieħdu ħsieb il-proprjetajiet l-oħra li messew lilhom. Imbagħad wara l-mewt ta' missierhom, ommhom u huma l-aħwa kienu ffirmaw kuntratt ta' donazzjoni sabiex b'hekk il-fond ġie formalment jappartjeni lir-rikorrent. Bl-istess mod xehed ħuh Robert Tabone fl-affidavit tiegħu. Ommir-rikorrent **Therese Tabone** fl-affidavit tagħha spjegat li oħtha Josephine Licari kienet ħalliet b'wirt u b'sostizzjoni favur uliedha diversi proprjetajiet, fosthom il-fond in kwistjoni, u dan permezz ta' testment magħmul fl-1986. Qalet li oħtha kienet tatha kopja ta' dan it-testment qabel mietet, u qaltilha li hi u wliedha setgħu jieħdu ħsieb il-proprjetajiet minn dakinhar 'il quddiem. Kien għalhekk li hija ġabret il-proprjetajiet tagħha u dawk ta' oħtha sabiex it-tfal tagħha qasmuhom bejniethom kif deherilhom, u mill-1986 'il

[18] Rispettivament *a fol.* 73, 74 u 75.

quddiem kulħadd beda jamministra l-proprjetajiet rispettivi tiegħu. Hekk ukoll ir-rikorrent beda jamministra l-fond u jżomm il-ftit kera li kien hemm fuqu, anki meta din kienet titħallas lil oħtha jew lil żewġha. Imbagħad wara li ġew neqsin oħtha u anki żewġha Carmelo Tabone, hija kienet għamlet kuntratt ta' donazzjoni mat-tfal tagħha sabiex isir permezz tan-nutar dak li kien ilu li sar żmien twil.

11. Permezz ta' nota preżentata fl-20 ta' Jannar, 2023, l-intimata **Gaetana Ciantar** esebiet l-affidavit tagħha. Fl-imsemmi affidavit ikkonfermat li hi u żewġha kienu ilhom joqgħodu fil-fond mill-1971, u matul is-snin huma kienu għamlu diversi xogħlijiet sabiex irenduh abitabbli. Iddikjarat li huma dejjem ħadu ħsieb jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa sabiex iżommuh fl-aħjar stat possibbli. Spjegat li fil-bidu huma kienu okkupaw il-fond b'titolu ta' ċens temporanju, liema titolu ġie kkonvertit f'wieħed ta' kera li jiġġedded awtomatikament bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 stante li huma ċittadini Maltin u joqgħodu ordinarjament fil-fond. Qalet li huma qatt ma kellhom problemi mas-sidien għaliex dejjem ħallsu puntwalment il-kera, fejn is-sidien kienu aċċettawha sal-4 ta' Awwissu, 2015, u osservaw l-obbligi tagħhom bħala inkwilini. Imbagħad meta huma marru sabiex iħallsu l-kera f'Novembru 2015, ir-rikorrent infurmahom li huwa kien akkwista l-fond mingħand ommu, u dan beda jirrifjuta li jaċċettaha. Huma marru għandu l-avukat tagħhom u saru jafu li fil-ktieb tal-kera r-rikorrent kien daħħal tliet skritturi f'tentattiv sabiex jiżgumbrahom mill-fond. Minn hemm 'il quddiem l-intimata Ciantar qalet li huma bdew jiddepożitaw il-kera permezz ta' ċedola fir-Registru tal-Qorti, u dan flimkien mal-awment kif aġġustat skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni. Fil-frattemp u fuq il-parir tal-avukat tagħhom, huma kienu stitwew proċeduri fil-konfront tar-rikorrent quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, li permezz tas-sentenza tas-26 ta' Ottubru, 2021 fl-ismijiet **Alfred u Gaetana konjuġi Ciantar *vs.* Joseph Tabone**, iddikjarat li l-imsemmija skritturi huma nulli u bla effett.

Irrilevat li dawn il-proċeduri huma soġġetti għal appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Superjuri). Imbagħad fil-25 ta' Jannar, 2022, ir-rikorrent intavola proċeduri kostituzzjonali kontrihom, fejn fost affarijiet oħra qed jitlob għall-iżgumbrament tagħhom, fejn qiegħed jikkontendi li huma m'għandhomx titolu validu ta' kera. Qalet li madankollu huma għandhom titolu ta' kera permezz tal-liġi li tipproteġihom ukoll, u għalhekk mhux minnu li huma qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr titolu validu. L-intimata Ciantar żiedet tgħid li fl-eventwalità li huma jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni, huma ser jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom għaliex m'għandhomx fejn imorru, u lanqas għandhom assi, kapital jew introjtu sufficjenti sabiex jikru post ieħor stante li huma jgħixu bil-pensjoni biss.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Ciantar. Fl-eċċezzjoni tiegħu kif imfissra fl-ewwel paragrafu tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qed jargumenta li safejn l-ewwel talba tar-rikorrent tistrieħ fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din hija improponibbli *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, għaliex il-Kap. 158 li daħal fis-seħħ fl-10 ta' April, 1959, huwa mħares minn dak is-subartikolu. Mhux l-ewwel darba li din il-Qorti ġie mressaq quddiemha lment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-artikolu, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[19], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 158 ġie fis-seħħ

[19] Kost. 80/19LM.

qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. B'hekk l-Qorti ma tistax tinvestiga l-ilment tar-rikorrent fir-rigward tal-allegat ksur ta' dan l-artikolu tal-Kostituzzjoni. Għaldaqstant din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija ġustifikata, u tilqagħha.

13. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li safejn l-ewwel talba tar-rikorrent hija msejsa fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, din hija mproponibbli fir-rigward ta' kull perjodu qabel it-30 ta' April, 1987. Jispjega li skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jseħħ qabel din id-data jista' jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin. Il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, u tgħid li m'hemmx dubju dwar dak li jipprovdi għalih l-imsemmi artikolu, u għaldaqstant filwaqt li tiddikjara li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata, qiegħda tilqagħha.

14. It-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tirrigwarda t-titolu tar-rikorrent fuq il-fond, fejn qiegħed jikkontendi li dan għandu jressaq id-debita prova. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, huwa jiddikjara li ġaladarba jirriżulta ċar li l-fond ġie akkwistat mir-rikorrent permezz ta' att ta' donazzjoni tas-16 ta' Frar, 2017, ma jista' jkun hemm l-ebda kontestazzjoni dwar it-titolu tiegħu. Għaldaqstant il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

15. Imbagħad permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrent għandu jressaq ukoll prova li l-intimati Ciantar tassew qegħdin jiddetjenu l-fond b'titolu ta' kera skont l-artikolu 12A tal-Kap. 158. Il-

Qorti wara li ħadet konjizzjoni tal-kuntratt magħmul quddiem in-Nutar Joseph Cachia fit-8 ta' Frar, 1971, li permezz tiegħu oriġinarjament ingħatat il-konċessjoni subenfitewtika temporanja mill-antekawża tar-rikorrent lill-antekawża tal-intimati Ciantar, u anki tal-att magħmul quddiem l-istess Nutar fil-11 ta' Frar, 1971, li permezz tiegħu l-antekawża tal-intimati Ciantar biegħ u ttrasferixxa s-subutile dominju temporanju tal-fond lill-istess intimati Ciantar, tgħid li m'hemmx dubju dwar it-titolu ta' kera li dawn illum igawdu bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni, flimkien mal-ħames eċċezzjoni tiegħu, jirriżultaw mhux ġustifikati, u l-Qorti tiċħadhom.

16. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu li r-rikorrent ma jistax jinvoka l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dwar il-perjodu li jsegwi l-10 ta' Lulju, 2018, għaliex bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158, huwa jista' jitlob għal reviżjoni fil-kera, u anki li jieħu lura l-pussess tal-fond. Permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu jikkontendi li r-rikorrent ma jistax jinvoka l-istess artikolu tal-Konvenzjoni u/jew tal-Kostituzzjoni fejn huwa kellu disponibbli għalih rimedji ordinarji u naqas milli jintavola l-proċeduri appożiti jew fejn dawk il-proċeduri għadhom pendenti. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew biss fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018 b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018, filwaqt li r-rikorrent ippreżenta l-proċeduri odjerni fil-25 ta' Jannar, 2022, u għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat jistgħu biss jintlaqgħu b'mod limitat ferm, u jonqos li jiġi investigat l-ilment tar-rikorrent għall-perijodu sal-10 ta' April, 2018.

17. Permezz tal-ewwel erba' eċċezzjonijiet tagħhom, l-intimati Ciantar jikkontendu li huma mhumiex leġittimi kuntradditturi tal-ilment miġjub mir-rikorrent, u għalhekk huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Qorti tikkondividi l-fehma tagħhom, iżda ma tistax tilqa' it-talba u teħlishom mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li huma għandhom kull interess li jipparteċipaw fil-proċeduri odjerni ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kera miżmuma minnhom, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrent. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad dawn l-eċċezzjonijiet.

18. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Ciantar, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qiegħed jikkontendi li bil-konverżjoni tas-subenfitewsi f'kirja skont l-artikolu 12A u bir-restrizzjoni mposta mill-artikolu 14 tal-Kap. 158 applikabbli kemm għaż-żmien qabel l-emendi introdotti mill-Att XXIV tal-2021 u anki sussegwenti, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-fond kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

19. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni ġie konċess fit-8 ta' Frar, 1971, lill-antekawża tal-intimati Ciantar b'titolu ta' subenfitewsi temporanja mill-antekawża tar-rikorrent għal perijodu ta' sbatax-il sena, u meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika fis-7 ta' Frar, 1988, wara li din kienet ġiet akkwistata mill-istess intimati Ciantar mingħand l-antekawża tagħhom fil-11 ta' Frar, 1971, din ġiet konvertita f'kirja skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 b'kera li skont l-istess dispożizzjonijiet kellha tiżdied għad-doppju tas-subċens temporanju li kien jitħallas u li fil-każ odjern kien ta' Lm60.

20. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

21. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[20]

22. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

[20] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

23. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[21], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[22]

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tenut kont (a) tal-valur lokatizju annwali ta' €3,780 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 2017, li hija s-sena meta l-fond ġie f'idejn ir-rikorrent hekk kif ommu Theresa Tabone ttrasferietu lilu b'att ta' donazzjoni, filwaqt li r-rikorrent kien u għadu qiegħed jirċievi kera ta' €279.52 fis-sena[23]; (b) li r-rikorrent skont l-artikolu 14 tal-Kap. 158 huwa pprojbit milli jiftiehem mal-inkwilini dwar kundizzjonijiet tal-kirja li huma inqas ferm vantaġġjużi minn dawk li tipprovdi għalihom dik il-liġi; u (ċ) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrent mingħajr dubju kien u għadu qiegħed igħix fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt ser jieħu f'idejh il-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fil-każ **Cassar v. Malta**[24], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is*

---

[21] App. 8793/79, 21.02.1986.

[22] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

[23] Skont kif premess fir-rikors promotur.

[24] App. 50570/13, deċiża 30.01.2018.

clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property". Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrent ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 fejn saħansitra lanqas tħallietlu l-opportunità li jimmeljora l-pożizzjoni tiegħu bil-kunsens tal-inkwilin stess. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ġie kostrett iġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[25]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

[25] 26.09.2006.

69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

26. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati, li r-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom dak iż-żmien, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[26]:

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

27. Għalhekk il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallew lok għall-inċertezza. Iżda fil-fehma tal-Qorti l-

[26] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

pożizzjoni tal-Bord hija waħda pjuttost dgħajfa, fejn il-liġi ċaħditu minn kważi kull diskrezzjoni fl-operat tiegħu billi pprovdiet għal parametri stretti għal kif għandu jiddeċiedi. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[27]

29. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

30. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[28], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-

[27] Cassar v. Malta, *Supra.*
[28] 29.04.2016.

tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

31. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[29], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... 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."

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[30], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

33. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' madwar €4,410 kera[31] li l-intimati Ciantar kienu tenuti li jħallsu fl-eventwalità li l-fond ġie mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn is-16 ta' Frar, 2017, u l-10 ta' April, 2018, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sid fis-somma ta' ċirka €326.52[32]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu kif evidenti mill-att ta' donazzjoni. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti

[29] 27.06.2019.
[30] 30.09.2016.
[31] 16.02.17-10.04.18: €3780/12x14= €4,410.
[32] 16.02.17-10.04.18: €279.52/12x14= €326.52.

bejn l-interessi privati tas-sid tal-fond, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

34. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

35. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' elf tliet mija u wieħed u sittin Euro (€1,361.00)[33], u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet mitt Euro (€300), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat stante li kif sewwa jirrilevaw l-intimati Ciantar, huma

[33] €4410-€326.52=€4083.48/3=€1,361.

m'għandhomx jaħtu għall-għemil tal-Istat. Iżżid tgħid li kif sewwa jirrilevaw l-intimati Ciantar, it-talba għar-rilaxx tal-fond u għall-iżgumbrament tagħhom m'għandhiex tiġi ttrattata minn din il-Qorti stante li huwa l-Bord li għandu l-kompetenza sabiex jikkunsidra u jiddeċiedi talbiet bħal dik odjerna. Ir-rikorrent qiegħed jitlob ukoll lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li huma nulli jew inapplikabbli fil-każ odjern l-effetti kollha tal-artikolu 12A u/jew tal-artikolu 14 tal-Kap. 158, u fil-każ ta' dan tal-aħħar kemm qabel kif ukoll wara l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tibda billi tirrileva li kif diġà ngħad, ir-rikorrent sar il-proprjetarju tal-fond fis-16 ta' Frar, 2017, permezz ta' att ta' donazzjoni meta l-konċessjoni subenfitewtika kienet ilha li kkonvertiet ruħha għal kirja sa mis-sena 1988, u għalhekk ma jistax jilmenta dwar l-effetti li kellu fuq id-drittijiet fundamentali tiegħu l-artikolu 12A filwaqt li saħansitra jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li tali effetti huma nulli jew inapplikabbli hawnhekk fil-każ odjern. Ċertament ilment bħal dan kien jispetta lill-antekawża tiegħu iżda mhux lilu, li permezz tal-imsemmi att ta' donazzjoni ma daħalx fiż-żarbun tal-antekawża tiegħu fil-kwalità ta' eredi. Għalhekk il-Qorti sejra tilqa' it-tieni parti tat-tielet eċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fejn jgħid li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar kull perijodu fejn huwa ma kellux titolu fuq il-fond. Imma ma jistax jingħad l-istess fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Kap. 158, għaliex id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu sew qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 u sew wara, jorbtu direttament lir-rikorrent, li kif sewwa jirrileva huwa miżmum milli jidħol f'kuntratt mal-inkwilin jekk il-kundizzjonijiet huma inqas vantaġġjużi fil-konfront ta' dan tal-aħħar.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel parti tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' l-ewwel, it-tieni, it-tieni parti tat-tielet, it-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tiegħu, u limitatament is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2) Tilqa' il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-intimati Ciantar, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom;

3) Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent għall-perijodu li jibda jiddekorri mis-16 ta' Frar, 2017, u li jispiċċa fl-10 ta' April, 2018, u dan fir-rigward tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tilqa' wkoll b'mod limitat it-tieni talba tar-rikorrent billi tiddikjara li huma inapplikabbli fil-każ odjern l-effetti kollha tal-artikolu 14 tal-Kap. 158 sew qabel sew wara l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrent fis-somma komplessiva ta' elf sitt mija wieħed u sittin Euro (€1,661.00) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrent, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur