QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 5 ta' Diċembru, 2023

Numru 6

Rikors Numru 264/22TA

Modesta Farrugia (K.I. 779046M) u

Caterina Ciappara (K.I. 0639258M)

vs

Avukat tal-Istat

Antonjetta Berry (K.I. 0523961M) u

Għal kull interess li jista' jkollhom:

Lorraine Berry (K.I. 0278098M) u

Natalie Berry (K.I. 0056684M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Modesta Farrugia u Caterina Ciappara (ir-rikorrenti) tas-26 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. “Illi l-esponenti huma l-propjetarji tal-fond bin-numru 424 (Rià 366), "Raymond Flats", Flat 1, fi Triq Haż Zabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), il-Fgura.

2. Illi missier l-esponenti, Michelangelo Ellul, kien akkwista flimkien ma' huh Michele Ellul, iċ-ċens perpetwu t'art fabbrikabbli fi Triq Ħaz Zabbar (magħrufa anke bhala Triq Hompesch), il-Fgura, mill-poteri ta' Dr John Spiteri Maempal, permezz tal-kuntratt datat 11 ta' Frar 1961, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF 1).

3. Illi sussegwentement, missier l-esponenti u ħuh bnew sitt appartamenti fuq l-imsemmija art bl-isem "Raymond Flats", umbaghad huma ddividewhom permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 9 ta' Mejju 1966, in atti tan-Nutar Dr George Cassar (Dok MF2), li bis-saħħa tiegħu, missier l-esponenti kien akkwista l-appartamenti bin-numri 1, 3 u 5.

4. Illi meta miet missierhom, l-esponenti, flimkien ma' ħuhom Giuseppe (illum mejjet) wirtu in-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed tal-imsemmija appartamenti, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment unica charta datat 6 ta' Ġunju 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok MF 3).

5. Illi wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe, omm l-esponenti Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe mill-appartamenti in kwistjoni, ossia n-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż, permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* datat 18 ta' Jannar 1993, in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza (Dok MF4).

6. Illi inoltre, wara l-mewt t'ommhom, l-appartamenti in kwistjoni ddevolvew fuq l-esponenti in piena u assoluta propjeta, b' mod indiviż, permezz tat-testment datat 10 ta’ Mejju 2002, in atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone (Dok MF5).

7. Illi oriġinarjament, l-esponenti, flimkien m'ommhom Vincenza Ellul, kienu ikkonċedew l-appartament in kwistjoni b'titolu ta' subemfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena lil Carmel sive Charles Said permezz ta' kuntratt datat 8 t' Awwissu 1986, in atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri (Dok MFG).

8. Illi da parti tieghu, Carmel Sive Charles Said biegh il-konċessjoni subemfitewtika lill-inkwilina preżenti Antonjetta Berry, permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Settembru 1987, in atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri (Dok MF7).

9. Illi din il-konċessjoni subemfitewtika skadiet fit-8 t' Awwissu 2007, imma l-intimata Berry, peress li hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ippretendiet li tibqa' tghix fil-fond taħt titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

10. Illi preżentament, l-intimata Berry qed thallas kera irriżorja ta' seba' mija, sitta u disgħin Euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€796.24) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

11. Illi l-intimata qed tħallas tali kera irrizorja b'mod abbużiv u llegali stante illi bil-ftehim li hija kellha mal-antekawża tal-esponenti, hija kellha tivvaka l-fond fit-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja; ħaga li hija m'għamlitx minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, b'dan illi hija baqgħet tokkupa l-fond sal-lum b'titolu ta' kera pretiż minnha, sfurzat fuq l-esponenti.

12. Illi b'hekk, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-esponenti gew imċaħda milli jieħdu l-pussess vakanti ta' l-istess fond wara t-terminazzjoni tal-imsemmija koncessjoni subemfitewtika li kienet tagħlaq fit-8 t' Awwissu 2007 u konsegwentement ġew imċaħda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid forzuż tal-istess fond. Infatti, l-unika kumpens li ġew offruti kien li jitħallsu ż-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali fis-sena li titħallas mill-intimata Berry, liema kera bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018, baqgħet xorta anti-kostituzzjonali fid-dawl tan-nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Is-sitwazzjoni trangat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

13. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-esponenti mill-proprjeta tagħhom. Oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjeta tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

14. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimata Berry ngħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond.

15. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess.

16. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ingħataw il-jedd li jipproċedu kontra l-intimata Berry sabiex il-kera tiġi riveduta

għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Irid jingħad però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Mhux biss, iżda anke l-Att XXIV tal-2021, għalkemm kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ.

17. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jigi pprivati mit-tgawdija tal-propjetà tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

18. Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

19. Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 u tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minħabba li dak li effettivament setgħu jirċievu kien limitat bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

20. Illi għalhekk, għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolari tal-fond de quo, Ġiet imposta u sfurzata fuqhom a "*landlord / tenant relationship*" u fil-verità, dan l-aġir jammonta għall-esproprijazzjoni *de facto* u indubbjament inħoloq preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif ġie stabbilit fis-sentenzi fl-ismijiet *Fleri Soler & Camilleri vs Malta*, deċiża fis-26 ta' Diċembru, 2006; *Gerald Montanaro Gauci vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Awwissu, 2016; u *Buttigieg and Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.

21. Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlaħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li l-proprieta' tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjeta in ġenerali u li b' din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal *disproportionate burden*.

22. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha l-okkazjoni tikkummenta f'każijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m' hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li

jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

23. Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet Ghigo vs Malta deċiza fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et. vs Malta* mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismiijiet *Franco Buttgieg & Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

24. Illi fis-sentenza surriferita ta' *Fleri Soler et. vs Malta*, il-Qorti ssenjalat li:

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but **there must also be 'a reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State**, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "*fair balance*" *that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights*".

25. Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib li r-rikorrent nkisrilhom d-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

26. Illi inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet *Amato Gauci vs Malta*, ġie deċiż ukoll li, f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

27. Illi fid-dawl ta' dan, l-esponenti għandhom jirċievu sia danni pekuniarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti

għat-telf minnhom subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018 u *Franco Buttigieg Others vs Malta*, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.

28. Illi l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Dicembru, 2017, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirriżervaw id-dritt li jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018 u aktar riċenti tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iż-żmien sas-sena 2017, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jigu dikjarati ukoll li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

29. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Modesta Farrugia (Dok MF8).

Tgħid għalhekk l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m' għandiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-intimata Berry tal-fond bin-numru 424 (ġja' 366), "Raymond Flats", Flat 1, fi Triq Ħaż Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), il-Fgura, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta tagħhom;
ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, ġew vjolati, d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bin-numru 424 ġja' 366), "Raymond Flats", Flat 1, fi Triq Ħaż Zabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), il-Fgura u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa il-fond in kwistjoni;

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap, 158 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta in

kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ta' Antonjetta Berry, Lorraine Berry u Natalie Berry (l-intimati Berry) tat-12 ta' Awwissu 2022, li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"1. Illi preliminarjament l-esponent jiddikjaraw illi huma mhumiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikros tar-rikorrenti, u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jiprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huma ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed issofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi għal numru ta' snin.

4. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu

Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandux ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju.

6. Illi għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-eċċipjenti għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mil-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali, li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sal llum huwa li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-22 ta' Awwissu 2022, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-30 ta' Mejju 2022, li ġie nnotifikat lill-esponent nhar l-4 t'Awwissu 2022 bi żmien għoxrin (20) jum minn notifika għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qedgħin jilmentaw illi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed iċaħħadhom milli jieħdu l-pussess vakanti tal-**appartament numru 1 li jinsab fi blokka bin-numru 424, ġja' 366 bl-isem 'Raymond Flats', fi Triq Ħaż-Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch) il-Fgura**, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewrpeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha u qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

4. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippruvaw illi l-inkwilina tassew tgawdi minn kirja protetta taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** joħloq klassijiet differenti ta' enfitewsi temporanja. Dawn huma: kuntratti li saru qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu ta' aktar minn 30 sena, kuntratti li saru qabel l-imsemmija data tal-liġi għal perjidu ta' 30 sena jew inqas minn 30 sena, kuntratti li saru wara l-21 ta' Ġunju 1979 iżda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għal kwalunkwe perjodu, u kuntratti li saru wara l-1 ta' Ġunju 1996. Huwa biss fl-ewwel tlett istanzi hawn imsemmija illi l-liġi tagħti dritt ta' konverżjoni minn enfitewsi temporanja għall-kera. Ikun xieraq illi r-rikorrenti jippruvaw **illi l-fond** in kwistjoni **huwa post t'abitazzjoni,** li **l-inkwilina hija ċittadina Maltija,** li **tirrisjedi fir-residenza ordinarja tagħha,** u li l-f**ond dekontrollat**;

5. Illi ir-rikorrenti ma jistgħux kredibilment jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux proprjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. F'kull każ u bla ħsara ta' dak eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza riċenti tat-2 ta' Diċembru 2021 mogħtija minn din l-Onorabblo Qorti hekk kif diversament preseduta, fl-ismijiet *Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et*;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 12(2)(a) tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibbli għall-atturi biex jieħdu lura l-fond f'idejhom. Minn qari ta' l-artikolu 12(2) flimkien mat-tifsira ta' "kerrej", kif misjuba l-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jidher li tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Aktar minn hekk, skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Mhuwiex minnu għalhekk li r-rikorrenti huma affaċjati bl-impossibilita' li jieħdu lura l-fond suġġett għall-kirja in mertu;

7. Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux kredibilment jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma togħliex b'mod proporzjonat. Dan-il għaliex skont l-artikolu 12B (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, biex il-kera togħla għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, tal-valur ħieles tal-fond fis-suq miftuħ;

8. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentena tas-6 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ***Geralnd Camilleri u martu Ryline Camilleri vs. L-Avukat Ġenerali et*** ikkonfermat li "*id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal **kera xierqa**, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali*". Żieda fil-kera br-rata qrib it-2% għalhekk iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Wieħed m'għandux jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut

lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun inqas il-valur sħiħ tas-suq. Illi lil 'hinn minn dan, u dejjem skont l-atikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jħeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat;

9. Illi safejn ir-rikorrenti qedgħin jalludu għal vjolazzjoni taħt **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jirrileva illi fil-każ in eżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn *non si tratta* ta' teħid forzuz tal-fond *de quo* jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess proprjeta' mis-sidien. Sabiex ir-rikorrenti ikunu jistgħu kredibiment jilmentaw minn teħid forzuz jew obbligatorju, iridu jiġu żvestiti minn kull dritt li għandhom fuq dik il-proprjeta'. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li jidher li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madankollu ma twassalx għal deprivazzjoni tali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament u ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

10. Illi safejn ir-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti **fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) l-esponent jirrileva, illi skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni;

11. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu persuna milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom, u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

12. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

13. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talba tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli Qorti "*tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tokkupa l-fond in kwistjoni*", l-esponent umilment jeċepixxi li din l-onorabbli Qorti **m'għandhiex tordna l-iżgumbrament** tal-inkwilina, peress li ma huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' Qrati u

Tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilina għandhiex titolu għall-fond in kwistjoni[1];

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 11 ta' Lulju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 424 (ġjá (366), "Raymond Flats", Flat 1, Triq Ħaż-Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), Fgura.

2. Ir-rikorrenti akkwistaw in-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed ta' dan il-fond *per via di successione* mill-wirt ta' missierhom Michelangelo Ellul li ġie nieqes fid-29 ta' Ottubru 1984 (ara testment unica charta datat 6 ta' Ġunju 1968 a' fol 30, ara data tal-mewt dikjarata fl-att ta' konċessjoni sub-emfitewtika tat-28 ta' Awwissu 1986 a' fol 45).

[1] Ara: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et,* Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021

3. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni in piena u assoluta proprietá *per via di successione* mill-wirt ta' ommhom Vincenza Ellul (ara testment datat 10 ta' Mejju 2002 a' fol 41).

4. Missierhom Michelangelo Ellul kien oriġinarjament akkwista flimkien ma ħuh Michele Ellul l-art li fuqha nbena l-appartament in kwistjoni b'titolu ta' ċens perpetwu b'kuntratt datat 11 ta' Frar 1961 (a' fol 7). Dan l-appartament ġie sussegwentement assenjat lilu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 9 ta' Mejju 1966 (a' fol 17).

5. B'att datat 8 ta' Awwissu 1986 (a' fol 43) ir-rikorrenti flimkien ma' ommhom Vincenza Ellul, kienu kkonċedew l-appartament in kwistjoni b'titolu ta' subemfitewsi temporanja għall-perjodu ta' 21 sena lil Carmel sive Charles Said. Din il-konċessjoni kienet għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att, jiġifieri mit-8 ta' Awwissu 1986, versu sub-ċens annwu u temporanju ta' LM150 fis-sena, ekwivalenti għal €349.41.

6. Min-naħa tiegħu Carmel sive Charles Said biegħ il-konċessjoni subemfitewtika lill-inkwilina Intimata Antonjetta Berry permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Settembru 1987 (a' fol 47).

7. L-intimata Antonjetta Berry baqgħet tgħix fil-fond inkwistjoni flimkien ma wliedha l-Intimati aħwa Berry, anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fit-8 ta' Awwissu 2007 (ara affidavit Antonjetta Berry a' fol 60). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-

1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) (fil-każ ta' fond mhux dekontrollat) jew bl-artikolu 5 (fil-każ ta' fond dekontrollat) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-intimata ingħatat id-dritt li tokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

8. Il-ħlas ta' kera kienet dik stabbilita fl-artikolu 13 tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

9. Joħroġ li l-kera dovuta, kif hekk regolata, preżentament tammonta għal €796.24 fis-sena (ara premessa numru 10, affidavit Rikorrenti Modesta Farrugia fol 51 para 10). Jirriżulta mill-istess riċevuti preżentati li r-Rikorrenti aċċettaw il-kera għas-snin 2021 u 2022 "*mingħajr preġudizzju għal proċeduri awment tal-kera li ser jiġu ntavolati skont il-liġi*" (ara fol 64 u 65).

10. Jirriżulta difatti li, kontestwalment ma din l-azzjoni, ir-rikorrenti preżentaw rikors numru 462/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Preżentament dawn il-proċeduri jinstabu differiti għall-1 ta' Frar 2024 għar-rapport.

11. Ma huwiex magħruf jekk il-fond in kwistjoni huwiex wieħed dekontrollat.

12. Ir-rikorrenti jippremettu li l-azzjoni istitwita minnhom qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018. Dan għaliex, wara dik id-data użufruwew ruħhom mir-rimedju disponibbli taħt l-artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 (ara premessa numru 28 u affidavit Rikorrenti Modesta Farrugia a' fol 51).

<u>Punti ta' Liġi</u>

13. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u sussegwentement l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat (ara premessi numru 6 et seq). Ir-rikorrenti għalhekk jilmentaw illi d-dispożizzjonijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tagħhom sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

14. Dawn ir-raġunijiet huma l-istess raġunijiet li dwarhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12 jew l-artikolu 5.

15. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

16. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (Ara ukoll **Cassar v. Malta**, **applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

17. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali

nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."* (Ara **Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

18. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

19. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 jivvjolaw l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 u l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jivvjolaw l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta**, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta'

Diċembru 2018). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

20. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali tat-30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016**; ara **Joseph Darmanin vs. Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

<u>**Konsiderazzjonijiet**</u>

21. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-inkwilini intimati jeċċepixxu li huma ma humiex il-leġittimi kontradittur. F'dan ir-rigward jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi

għal-liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (***Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***);"

22. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

23. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati.

24. Permezz tar-raba' eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi r-rikorrenti li jipprovaw li l-inkwilina tassew tgawdi minn kirja protetta taħt il-Kap. 158. Dan billi "*jippruvaw illi l-fond in kwistjoni huwa post t'abitazzjoni,*

li l-inkwilina hija ċittadina Maltija, li tirrisjedi fir-residenza ordinarja tagħha, u li l-fond mhux dekontrollat".

25. Li l-post huwa wieħed ta' abitazzjoni u li l-inkwilina qed tirrisjedi fih ġie ammess mill-istess inkwilina fl-affidavit tagħha a' fol 60.

26. Din l-azzjoni madanakollu ma hijiex qeda tfittex li timpunja limitatament l-artikolu 12 tal-Kap. 158 iżda qed tfittex li timpunja b'mod ġenerali "l-operazzjonijiet" tal-istess Kap. 158. Jekk il-fond huwa wieħed dekontrollat, l-azzjoni hija diretta biex tolqot l-operazzjonijiiet tal-Kap. 158 taħt l-artikolu 5. Jekk il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat, l-azzjoni hija diretta biex tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 taħt l-artikolu 12. Jibqa' għalhekk li l-kirja tal-fond in kwistjoni, kemm jekk dekontrollat jew le, hija waħda protetta bl-"operazzjonijiet" tal-Kap. 158. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni.

27. Permezz tal-ħames eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat jissolleva li "*r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetá in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment*".

28. Din il-Qorti esprimiet ruħha diverżi drabi fuq eċċezzjoni bħal din.

29. Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-Sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar**

Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017 inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom.*"

30. Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba

letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

31. Fil-każ in mertu r-rikorrenti saru sidien, in kwantu għas-sesta parti indiviża tan-nuda proprjetá tal-fond, mal-mewt ta' missierhom fis-sena 1984, jiġifieri qabel ma skada ċ-ċens fit-8 ta' Awwissu 2007. Ir-Rikorrenti umbagħad saru sidien tal-bqija tas-sehem tal-fond, in piena proprjetá, mal-mewt ta' ommhom u li d-data tal-mewt ma hiex magħrufa billi ma ġie preżentat xejn f'dan ir-rigward. Għaldaqstant ma jistgħax jiġi determinat jekk omm ir-rikorrenti ġietx nieqsa qabel jew wara li skada ċ-ċens fit-28 ta' Mejju 2007. Fin-nuqqas ta' tali prova il-Qorti tqies li għandha tikkalkula l-kumpens mis-sena 2007.

32. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

33. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 jew l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

34. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma’ dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta’ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 jew l-artikolu 5 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati tagħna, il-Kap. 158 jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b’mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv.

35. Din il-Qorti għalhekk sejra tilqa l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi, bl-operazzjonijet tal-artikolu 12 jew l-artikolu 5 Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979, ġew vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá 424 (ġjá 366), “Raymond Flats”, Flat 1, fi Triq Ħaż-Żabbar (magħrufa bħala Triq Hompesch), Fgura, 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).

36. Il-Qorti sejra għalhekk tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

37. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż

dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 (ara t-tieni talba) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni (ara t-tielet, ir-raba u l-ħames talba).

38. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tikkonsidra li t-talba għar-rimedji xierqa hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrenti setgħu, kif hekk għamlu, jiddisponu ruħhom mill-imsemmi artikolu 12B tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Kif ġie ritenut, "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati …. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali** et ċitata supra).

39. Il-Qorti għaldaqstant tara li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018.

40. Il-Qorti tqis li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-**Bniedem (QEBD)**

fis-sentenza Cauchi v. Malta applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109.

41. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

42. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'

riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

43. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

44. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

45. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

46. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) bħala danni pekunjarji u tlett elef ewro (€3000) danni non pekunjarji. .

47. Dan l-ammont għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi

bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat safejn dawn ma humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimati Berry safejn dawn ma humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi, bl-operazzjonijet ta' l-Artikolu 12 jew l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, ġew vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá numru 424 (ġjá (366), "Raymond Flats", Flat 1, Triq Ħaż-Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), Fgura 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).

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li l-Intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzonijiet ta' l-Artikolu 12 jew l-Artikolu 5 tal-Kap.

158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 ta' l-Att XXIII ta' l-1979.

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tillikwida kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000).

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati bl-imgħax legali mid-data ta' din is-Sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur