QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar 2024

Rikors Numru 122/2022 FDP

Fl-ismijiet

Jane mart Francis Mercieca (K.I. 840751M)
MaryAnn mart Joseph Sammut (K.I. 119458M)

Vs.

Martin Buhagiar (K.I. 826455M)
Giuseppa sive Josephine Buhagiar (K.I. 69557M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta' Frar 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 4, Dar In-Nisel, Triq l-Għannejja, Żejtun, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta ommhom Maria Concetta Busuttil, u zijithom Catherine Fenech, li mietu rispettivament fit-12 ta' Settembru 1985 u fis-27 ta' Ottubru 1996.*

   2. *Illi l-wirt ta' Maria Concetta Busuttil iddevolva fuq ir-rikorrenti b'testment tad-19 ta' Awwissu 1981 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fejn hija nnominat bħala eredi tagħha lill-uniċi żewġ uliedha r-rikorrenti odjerni.*

   3. *Illi l-mejjet żewġha Joseph Busuttil miet fl-1 ta' Awwissu 1984.*

4. *Illi d-denunzja tal-mejta Maria Concetta Busuttil ġiet debitament ppreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1385/86 b'denunzja addizzjonali 1963/86, hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument A u B".*

5. *Illi l-wirt ta' Catherine Fenech iddevolva fuq ir-rikorrenti Jane Mercieca kif jirriżulta bit-testment tagħha tas-17 ta' Frar 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, kif debitament dikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'kuntratt tat-22 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C".*

6. *Illi b'kuntratt tat-28 ta' Diċembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone "Dokument D" hawn anness, l-antekawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 21 sena mill-1 ta' Settembru 1993, versu ċens annwu u temporanju ta' Lm100.00 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument E" hawn anness.*

8. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fil-31 ta' Awwissu 2014 imma ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Buhagiar, la kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.*

9. *Illi bi skrittura ta' Awwissu 2017, "Dokument F" hawn anness ġiet formalizzata l-kirja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u l-kera preżenzjalment titħallas bil-kera ta' €480.00c fis-sena kif jirriżulta mill-istess skrittura.*

10. *Illi l-intimati Buhagiar qed jħallsu il-kera irriżorja ta' €480.00c fis-sena għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Buhagiar li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarji u l-enfitewti.*

11. *Illi r-rikorrenti jew l-antekawża minnhom fuq pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

12. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-ante kawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien billi tikkonċedieh b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.*

13. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex jgawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel.*

14. *Illi r-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €480.00c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

15. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina Muscat.*

16. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.*

17. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Martin Buhagiar (K.I. 826455M) u

Giuseppa sive Josephine Buhagiar (K.I. 69557M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 4, Dar In-Nisel, Triq l-Għannejja, Żejtun, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 4, Dar In-Nisel, Triq l-Għannejja, Żejtun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.*

IV. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi.*

V. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi, fit-8 ta' April 2022, l-intimati Buħagiar laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

   1. *Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti.*

   2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.*

   3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija manifestament infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018 kif sussegwentament emendati permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli kif provdut fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi l-Liġi ordinarja tikkontempla diversi ċirkostanzi fejn kirja krejata għandha tintemm u meta l-istess kerrejja għandhom jiżgumbraw il-fond.*

5. *Illi in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta', iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta' proprjeta'.*

6. *Illi l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'hijiex qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, peremzz tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proprzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni.*

7. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali.*

8. *Illi finalment, l-esponenti ma għandhiex tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Liġi iżda sempliċiment mxiet mal-Liġi li għadha fis-seħħ.*

9. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

3. Rat illi fid-19 ta' April 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni;*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur da parte tiegħu fil-konfront tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u dan għas-segwenti motivi;*

3. *Illi fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li*

l-fond iġib fis-suq, diment li l-ammont, żgħir kemm hu żgħir (Mellacher and Others v Austria, 1989);

4. *Illi r-rikorrenti ma jidhirx li qed jilmentaw mill-fatt li l-kera ma tħallsitx jew li aċċettaw il-kera b'riżerva u għalhekk jekk il-kera kienet titħallas regolarment mhux il-każ li jitolbu xi kumpens, taħt liema forma jkun, retroattiv għaż-żmien meta huma aċċettaw il-kera mingħajr ebda riżerva stante li dan jikser stat ta' fatt u ta' liġi kompjut bejn il-partijiet;*

5. *Illi l-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuż tal-proprjeta` jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta`, meta fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr pero` ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti qua proprjetarji tal-fondi in kwistjoni;*

7. *Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha, sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjeta`;*

8. *Illi l-provvedimenti tal-Kap 158 huma immirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiż li jinkwadraw ruħhom f'dawk iċ-ċirkostanzi u każijiet speċjali li skont l-imsemmi proviso jiġġustifikaw lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'liġi jistabilixxi l-kumpens;*

9. *Illi inoltre, il-ħsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ Connie Zammit and others v Malta deċiża fil-12.01.1991) li stqarret li: "The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socioeconomic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."*

10. *Illi huwa fatt magħruf li l-għan wara din il-liġi hu li kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjeta` anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli;*

11. *Illi dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fl-umli fehma tal-esponenti fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti;*

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti mir-rikorrent flimkien mar-rikors promotur, ossija:

    i. Affidavit ta' Jane mart Francis Mercieca;
    ii. Denunzja nru. 1385/86 b'denunzja addizzjonali 1963/86;
    iii. Kuntratt tat-22 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone;
    iv. Kuntratt tat-28 ta' Diċembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone;
    v. Ċertifikat ta' dekontroll;
    vi. Skrittura ta' Awwissu 2017.

5. Rat illi fis-7 ta' April 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 2014 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fit-12 ta' Settembru 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-22 ta' Settembru 2022 (fol 46).

7. Rat illi d-domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Rat id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti fis-6 ta' Jannar 2023, ossija riċevuti tal-kera (fol 78 - 83).

9. Rat l-affidavit ta' **Josephine Buhagiar**, ippreżentat fit-22 ta' Frar 2023 (fol 87) flimkien ma' kopji tal-ktieb tal-kera (fol 89 - 112).

10. Rat illi fl-24 ta' Mejju 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

11. Rat illi fit-28 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

12. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati Martin u Josephine Buhagiar ippreżentati darbtejn fl-14 ta' Settembru 2023 (fol 122) u fis-26 ta' Settembru 2023 (fol 130), għalkemm identiċi.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ma ġewx ippreżentati.

14. Rat illi fl-10 ta' Jannar 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza ghat-8 ta' Frar 2024, u susssegwentement għallum.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrenti Jane Mercieca u MaryAnn Sammut huma aħwa u wirtu l-fond 4, Dar in-Nisel, Triq l-Għannejja, Żejtun, mingħand ommhom, Maria Concetta Busuttil,

u zijithom Catherine Fenech, illi mietu rispettivament fit-12 ta' Settembru 1985 u 27 ta' Ottubru 1996.

16. Jirriżulta illi fit-28 ta' Diċembru 1994, ir-rikorrenti flimkien ma' zijithom Catherine Fenech, illi kienet għadha ħajja, kkonċedew il-fond fuq imsemmi lill-intimati Martin u Josephine Buhagiar b'titolu ta' emfitewżi temporanja ta' wieħed u għoxrin sena (21) li bdew b'effett mil-1 ta' Settembru 1993 u kellhom jiskadu fil-31 ta' Awissu 2014, u dan versu pagament annwu ta' Lm100.

17. Jirriżulta illi, la darba Martin u Josephine Buhagiar kienu ċittadini Maltin u kienu qed jużaw il-fond bħala residenza tagħhom, hekk kif skada il-kuntratt, huma baqgħu jirrisjedu fil-fond.

18. Jirriżulta illi, sussegwentement, permezz ta' skrittura ffirmata f'Awissu 2017, f'ġurnata iżda mhux identifikata, saret skrittura bejn il-partijiet odjerni fejn il-kera ġiet riveduta għas-somma ta' €480 b'effett mill-1 ta' Settembru 2014 u rivedibbli kull ħmistax-il sena skond ir-rata ta' inflazzjoni (vide fol 30).

19. Il-Qorti ma ġietx infurmata dwar jekk inbdewx jew le, jew jekk ġewx deċiżi proċeduri kontra l-intimati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

20. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sena 2014 'il quddiem.

Provi

21. Jirriżulta, mill-atti u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond 4, Dar in-Nisel, Triq l-Għannejja, Żejtun.

Rapport Peritali

22. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> *a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-28 ta' Frar 2022 tal-fond '4, Dar in-Nisel, Triq l-Għannejja, iż-Żejtun', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 100 metru kwadru, fuq żewġ sulari, għall-valur ta' €220,000 (Mitejn u għoxrin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,200 fis-sena (Sebat elef u mitejn ewro).*
>
> *b. Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk*

il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.

c. Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2020 huwa ta' €6,867 fis-sena (Sitt elef tmien mija u sebgħa u sittin ewro).

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' €6,377 fis-sena (Sitt elef, tlett mija u sebgħa u sebgħin ewro).

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2016 huwa ta' €4,578 fis-sena (Erbat elef ħames mija u tmienja u sebgħin ewro).

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2014 huwa ta' €3,924 fis-sena (Tlett elef, disa' mija u erbgħa u għoxrin ewro).

h. Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali;

i. Illi l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb u jidher li manutenzjoni tal-fond issir b'mod regolari.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

23. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

24. Jirriżulta illi l-intimati Martin u Josephine Buhagiar, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li nsistew illi huwa ma kinux il-leġittimu kontraditturi u ma kellhomx jiġu mġiegħla iħallsu ebda kumpens, saħqu illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u għalhekk ma kellhomx jiġu preġudikati.

25. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi bl-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra l-intimati Martin u Josephine Buhagiar</u>

26. L-intimati Martin u Josephine Buhagiar, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimi kontraditturi.

27. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

28. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

29. Jirriżulta wkoll illi l-intimati Martin u Josephine Buhagiar saħqu illi ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż.

30. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih 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;*
>
> *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.*

31. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Martin u Josephine Buhagiar kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħhom.

32. L-intimati qajjmu ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

Każ kontra l-Avukat tal-Istat

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

33. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimati Martin u Josephine Buhagiar, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

34. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

35. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

36. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 158, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 158 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

37. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 158 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 158 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

38. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

39. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

40. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

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

41. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

42. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

43. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"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 magħmula 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) u li ma:

a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

44. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

45. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

46. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni w il-Kap 158, ma tistax tintlaqa'.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

47. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

48. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."

49. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

50. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att XXIII tal-1979 ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 158, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

51. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first 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. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

52. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

53. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

54. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

55. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."*

56. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li nibtet hekk kif l-kirja oriġinali ta' għaxar snin skada. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

57. Ir-rikorrent jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallasu hija waħda miżera, fejn jiddikjaraw illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ta' €480 kull sena, u għal dan il-għan eżebew kopji tal-ktieb tal-kera li juru tali ħlas.

58. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

59. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> *In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

60. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid

titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

61. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

62. Il-Qorti hawnhekk tqis illi jkun ukoll opportun illi jigi rilevat li, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kwalsiasi kumpens dovut għandu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018, peress illi minn dakinhar ir-rikorrenti kelhom l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom.

63. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

64. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuna sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

65. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

66. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

67. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

68. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

69. Jirriżulta illi l-fond ingħata b'titolu ta' emfitewzi temporanja ta' wieħed u għoxrin sena (21) b'effett mill-1 ta' Settembru 1993 u tali konċessjoni spiċċat fil-31 ta' Awissu 2014.

70. Jirriżulta illi, minn dakinhar l-intimati Martin u Josephine Buhagiar baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera, a tenur tal-Kap 158.

71. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Settembru tas-sena 2014** 'il quddiem.

72. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-28 ta' Frar 2022, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

73. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Ċit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tghid:

> *17. Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew esteżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.*
>
> *18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.*

74. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018.

75. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

76. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa' **<u>April 2018</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

77. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Settembru 2014 sa April 2018, ossija **<u>tlett snin u sebgħa xhur</u>**.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

78. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni 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 (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

79. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

80. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

81. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

82. Fil-każ odjern, peress illi l-vjolazzjoni giet stabbilita ghall-periodu bejn Settembru 2014 sa April 2018, ossija tlett snin u sebgha xhur, peress illi tali vjolazzjoni kienet

konsistenti u baqgħet għaddejja sa’ April 2018, ikun gust u opportun illi l-kumpens on pekunjarju jingħata għal perjodu ta’ erbgħa snin, u dan anke għal fini ta’ pratti1ita’.

83. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta’ erbgħa snin.

84. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Sett 2014	Sett 2016	3924	2		7848			
Sett 2016	Sett 2017	4578	1		4578			
Sett 2017	April 2018	6377		7	3,720			
	Numru ta' Snin		3	7				
				TOTAL	16146			
			Naqqas 30%		4843.8			
		Bilanċ				11302.2		
			Naqqas 20%			2260.44		
				TOTAL Danni Pekunjarji			9041.76	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2014	2018	480	4	1920				
	Numru ta' Snin		4					
		TOTAL		1920				
				Naqqas Kera Mħallsa			1920	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**7121.76**
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	4	2000						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				2000
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					9121.76

85. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

86. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond 4, Dar in-Nisel, Triq l-Għannejja, Żejtun għandu jkun ta’ **disat elef, mija u tnejn u għoxrin Euro (€9,122).**

Rimedju Ulterjuri

87. Din il-Qorti tosserva illi ġia ttieħdu rimedji fil-konfront ta' l-intimati, kif fuq aħjar deskritt. Madanakollu, xorta tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri.

88. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Martin u Josephine Buhagiar jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

89. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

90. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Martin u Josephine Buhagiar ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti u ta' l-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati Martin u Josephine Buhagiar.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel u Tieni Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Martin Buhagiar (K.I. 826455M) u Giuseppa sive Josephine Buhagiar (K.I. 69557M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 4, Dar In-Nisel, Triq l-Għannejja, Żejtun, proprjetà tal-istess rikorrenti, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Martin u Josephine Buhagiar ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili u fil-Kap 69 kif ukoll liġijiet oħra viġenti.

Tilqa' t-tielet, raba' u ħames talba u dana billi:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u;

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **disat elef, mija u tnejn u għoxrin Euro (€9,122)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **disat elef, mija u tnejn u għoxrin Euro (€9,122)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' biss l-ispejjeż tar-rikorrenti, filwaqt illi l-intimati Martin u Josephine Buhagiar għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur