PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR 2024

Kawża Numru: 8K

Rik. Kost. 265/2022 RGM

Modesta Farrugia u
Caterina sive Catherine Ciappara

vs.

Avukat tal-Istat u
Francis Xerri u Ġorġ Xerri

Il-Qorti

1. B'rikors tas-26 ta' Mejju 2022 ir-rikorrenti ppremettew li huma propjetarji tal-fond bin-numru 424 ġia 366, Raymond Flats, Flat 3, fi Triq Ħaż Żabbar il-Fgura. Missier ir-rikorrenti, Michelangelo Ellul, flimkien ma' ħuh Michele Ellul kienu akkwistaw iċ-ċens perpetwu t'art fabbrikabbli fi Triq Ħaż Żabbar, il-Fgura b'kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel fil-11 ta' Frar 1961. Sussegwentement missier ir-rikorrenti u ħuh bnew sitt appartamenti fuq l-imsemmija u b'kuntratt ta' diviżjoni tad-9 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar missierhom akkwista l-appartamenti bin-numru 1, 3 u 5. Meta miet missierhom, ir-rikorrenti flimkien ma' ħuhom Giuseppe illum defunt wirtu in-*nuda proprietas* ta' sehem minn sitta (1/6) indiviż kull wieħed tal-imsemmija appartamenti, soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza Ellul u dan kollu b'testment

unica charta tas-6 ta' Ġunju 1968 fl-atti tan-Nutar Nicola Said. Wara l-mewt ta' ħuhom, omm ir-rikorrenti, akkwistat sehem Giuseppe mill-appartamenti in kwistjoni u dan permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* tat-18 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Wara l-mewt t'ommhom, l-appartamenti in kwistjoni ddevolvew fuq ir-rikorrenti in piena u assoluta proprjetà b'mod indiviż u dan permezz ta' testment tal-10 ta' Mejju 2002 in atti tan-Nutar Joseph Tabone. B'kuntratt tas-6 t'Awwissu 1984, missier ir-rikorrenti ikkonċeda l-appartament in kwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena lill-inkwilin Xerri. Din il-konċessjoni skadiet fis- 6 t'Awwissu 2005, imma l-intimat Xerri baqa' jgħix fil-fond taħt titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979. Preżentement Xerri iħallas kera ta' €829.72 fis-sena. Ir-rikorrenti fissru li huma ġew rinfaċċati b'konverżjoni sfurzata b'kera riżorja u dan b'mod abbużiv u illegali. Fissru li huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond. Dan wassal sabiex illedew d-dritt tar-rikorrenti li jkollhom protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens xieraq u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalhekk ir-rikorrenti intavolaw din il-kawża u talbu lil din il-Qorti sabiex:

> "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-intimati Xerri tal-fond bin-numru 424 (ġja 366) "Raymond Flats", Flat 3, fi Triq Ħaż Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), il-Fgura, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà 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-proprjetà tagħhom bin-numru 424 (ġja 366) "Raymond Flats", Flat 3, fi Triq Ħaż Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), il-Fgura, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtihom r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż dikjarazzjoni li l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni;
>
> iii. Tiddikjara u tiddeciedi 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 proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà 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-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-sitess kumpens u danni likwidati skont il-Liġu 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.

2. B'risposta tat-28 ta' Lulju 2022 l-Avukat tal-Istat eċċepixxa in linea preliminari li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża kif ukoll tal-allegat ftehim tas-subċens li allegatament huwa regolat bil-Kapitolu 158. Eċċepixxa wkoll l-inapplikabbilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan peress illi dawn l-artikoli japplikaw biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjetà. Kompla sabiex spjega li fil-każ odjern is-sid ma ġie żvestit minn xejn u dan bi tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158. L-avukat tal-Istat eċċepixxa li l-miżura li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, ma twassalx għad-deprivazzjoni totali tal-proprjetà. In oltre l-leġislatur emenda l-Kapitolu 158 billi introduċa l-Artikolu 12B liema jistipula li r-rikorrenti bħala sidien tal-fond għandhom id-dritt li jippreżentaw ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma teċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula jiġi ppreżentat ir-rikors. Eċċepixxa wkoll li "għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69". Eċċepixxa wkoll li *dato ma non concessi* li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti. L-Avukat tal-Istat ikkonkluda li jekk il-Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll dan il-ksur jista' jissustixxi biss minn wara l-

iskadenza tal-ftehim tas-subċens u ċioe minn wara s-6 t'Awwissu 2005 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

3. L-intimati Xerri ressqu l-eċċezzjoni tagħhom fit-23 t'Awwissu 2022 fejn eċċipew li m'humiex il-leġittimi kontradditturi tat-talbiet tar-rikorrenti u dan għaliex ma jistax jiġi dikjarat li huma b'xi mod qegħdin jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u dawk imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropea tar-rikorrenti. Eċċipew ukoll li huma dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-Liġi u qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi. Eċċipew ukoll li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titlu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni u tal-ftehim tas-subċens. Fil-mertu eċċipew li nonostante li l-kirja ta' Lulju 2021 ma ġietx aċċettata mir-rikorrenti u allura ġiet depożitata l-Qorti, ir-rikorrenti xorta żbankata mill-istess rikorrenti. L-intimati eċċipew li huwa ferm kontradittorju li l-kirja tiġi aċċettata jew żbankata iżda jallegaw xi leżjoni ta' dritt sanċit fuqhom. L-intimati Xerri, bħall-Avukat tal-Istat, eċċipew li ma kien hemm ebda teħid forzuż ta' proprjetà u wkoll li saret emenda fil-Kapitolu 158 bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B. Eċċipew ukoll li din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi sabiex tiddikjara li l-intimati ma jibqgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. L-intimati eċċipew ukoll li dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti. In oltre d-danni għandha se mai biss tissustixxi minn wara l-iskadenza tal-ftehim tas-subċens u ċioe minn wara s-6 t'Awwissu tal-2005 sad-dħul tal-Att XXVII ossia sas-sena 2018. Finalment eċċipew li huma m'għandhom ibagħtu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri għaliex ma jistgħux ikunu kkastigati talli sempliċiment baqgħu jadoperaw ruħhom mal-kirja kuntrattwali diġà stabbilita ta' din l-unika residenza tagħhom.

4. Rat li fid-29 ta' Settembru 2022 il-Qorti nnominat lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għal perjodu mis-6 t'Awwissu 2005 sal-2018 u dan f'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco ppreżentat fil-25 ta' Novembru 2022 u kkonfermat bil-ġurament fit-2 ta' Marzu 2023.[1]

6. Rati l-atti kollha tal-kawża.

[1] Fol 74 et seq tal-proċess.

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-29 ta' Ġunju 2023 kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ppreżentata fit-8 t'Awwissu 2023[2]. L-intimati Xerri naqsu milli jressqu n-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Prova tat-titolu

9. In linea preliminari l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża. Din l-eċċezzjoni ġiet ukoll imressqa mill-intimati Xerri.

11. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni datat 9 ta Mejju 1966, liema kuntratt sar fl-atti tan-Nutar George Cassar.[3] In oltre ir-rikorrenti ppreżentaw mal-intavolar tal-azzjoni t-testment *unica charta* magħmul minn Michelangelo u Vinċenza konjuġi Ellul tas-6 ta' Ġunju 1968 fl-atti tan-Nutar Nicola Said.[4]

12. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-Avukat tal-Istat wera li huwa sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma sidien tal-fond mertu tal-kawza.

13. Fid-dawl tat-tali dikjarazzjoni u anke fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti urew b'mod sodisfaċenti t-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad din il-parti tal-ewwel l-eċċezzjoni preliminari.

Applikabbilità o meno tal-Kapitolu 158

14. Flimkien mal-eċċezzjoni preliminari fuq ikkunsidrata, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent irid iġib prova li l-kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kapitolu 158. Din l-eċċezzjoni ukoll tressqet mill-intimati Xerri.

[2] Fol 126 et seq tal-proċess.

[3] Fol 18 et seq tal-proċess.

[4] Fol 31 et seq tal-proċess.

15. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' ċens perpetwu datat 11 ta' Frar 1961 in atti tan-Nutar Nicola Said.[5]

16. Għal kull buon fini l-Qorti tosserva li din l-azzjoni m'hijiex qiegħda tfittex li timpunja limitatament l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iżda qed tfittex li timpunja b'mod ġenerali "l-operazzjonijiet" tal-istess Kapitolu. Jekk il-fond huwa wieħed dekontrollat, l-azzjoni hija diretta biex tolqot l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 taħt l-Artikolu 5. Jekk il-fond m'huwiex wieħed dekontrollat, l-azzjoni hija diretta biex tolqot l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 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-Kapitolu 158.

17. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat issottometta li "il-ftehim ta' sub-ċens ġie wkoll eżebit, u jirriżulta li beda fis-6 t'Awwissu 1984 u skada wara wieħed u għoxrin sena (21), fis-6 t'Awwissu 2005"[6] u għadda sabiex spjega li huwa m'huwiex qiegħed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

18. Fid-dawl tat-tali dikjarazzjoni u anke fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti urew b'mod sodisfaċenti li l-fond mertu tal-kawża huwa mħares bil-provvediment tal-Kapitolu 158, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni preliminari.

M'humiex leġittimi kontraditturi

19. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilini hija li huma m'humiex leġittimi kontradittur.

20. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet

[5] Fol 8 tal-proċess.

[6] Fol 127 tal-proċess.

jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

21. Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et** deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

22. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

23. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 158 inkissru l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

24. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunjarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimati Xerri.

25. L-intimati Xerri però għandhom ikunu parti fil-kawża għaliex għandhom leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot direttament lilhom aktar u aktar meta wieħed jara li fit-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimati Xerri ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni.

26. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri l-għaliex huwa proprju l-

istess Stat li jirrispondi għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tat-terzi bħalma hu fil-każ ta' inkwilina.

27. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilini qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Aċċettazzjoni tal-kera

28. L-intimati Xerri eċċipew ukoll li "huwa ferm kontradittorju ghall-ahhar illi filwaqt illi r-rikorrenti jallegaw xi leżjoni ta' dritt sancit fuqhom, fl-istess hin jaċċettaw l-istess ammont kkundizzjonat mill-kap ta' Ligi qui kontestat."[7]

29. In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> "Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."[8]

30. Referenza għanda ssir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie osservat li

> "60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-

[7] Fol 55 tal-proċess.

[8] Ara wkoll **Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et** (Rik Kost 35/2018 MCH) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fl-24 t'Ottubru 2019.

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.

61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax ficcirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:

"...waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.""

31. Il-Qorti ma tqisx illi tali eċċezzjoni hija fondata anke fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward. Ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jiġu kkumpensati għad-danni li huma sofrew sakemm dawn ġew imċaħħda milli jgawdu l-proprjetà tagħhom minħabba tibdil fil-liġi jew li m'għandhomx interess ġuridiku li jipproċedu sabiex itejbu l-pożizzjoni tagħhom. Il-kawża odjerna tirrigwarda azzjoni ta' indoli purament kostituzzjonali fejn qiegħed jiġi allegat ksur tad-dritt fundamentali tal-bniedem protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem. Il-kera li aċċettaw u żbankaw ir-rikorrenti ma kinitx kera li huma akkordaw mal-inkwilini iżda kera li l-liġi sfurzat fuqhom. Kienet kera kalkolata sa biċ-ċenteżmi sabiex tkun ai termini ta' dak li kienet qiegħda tordna l-liġi viġenti dak iż-żmien. Huwa evidenti għall-Qorti illi bl-aċċettazzjoni tal-kera furzat fuq ir-rikorrenti, l-ebda rinunzja ma seħħet da parti tar-rikorrenti sabiex jadixxu lill-Qorti dwar pretiża lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

32. Għalhekk ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jiġu kkumpensati għad-danni li huma sofrew sakemm dawn ġew imċaħħda milli jgawdu l-proprjetà tagħhom minħabba tibdil fil-liġi jew li baqgħu inattivi sabiex itejbu l-pożizzjoni tagħhom. Din l-eċċezzjoni tal-intimati Xerri għalhekk qiegħda tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

33. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi ma jistax jinstab ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex sabiex jingħad li kien hemm leżjoni tal-Artikolu 37 ir-rikorrenti kellhom jippruvaw "(a) teħid forzuż ta' proprjetà; (b) il-kumpens offrut mill-entitajiet governattivi jrid ikun wieħed mhux xieraq u (c) jkun hemm nuqqas ta' aċċess ghall-qrati u dritt ta' appell"[9].

34. Huma diversi s-sentenzi tal-qrati nostrani illi sabu li kemm l-Artikolu 5 kif ukoll l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jilledi l-jedd sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel fir-rigward tal-emendi introdotti.

35. Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et**:

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjetà ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjetà` taghhom."

36. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila vs. Avukat Generali et**, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għall-Kapitolu 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

> "11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

[9] Fol 127 tal-proċess.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha."

37. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs. Onor Prim Ministru** mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 u **Alfred Testa vs. Avukat Ġenerali** deċiża fil-31 ta' Mejju 2019.[10]

38. In vista ta' dak fuq kunsidrat, l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u l-inkwilini Xerri referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qegħdin jiġu respinti.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

39. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

40. Ir-rikorrenti jsostnu li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 158 iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi tirrendi kważi impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess effettiv

[10] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex timpedixxi lis-sid milli jitlob mingħand l-inkwilin forzat fuqu kera ġusta.

41. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

42. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjetà li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjetà, dan għandu jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

43. Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku. Però dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

44. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

45. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sidien tal-proprjetà tagħhom, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sidien milquta b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel

ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volontà tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

46. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"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, recognizes 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, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[11]

47. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda, kif fuq ġia ritenut, sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

48. Il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislattiva attakkata mir-rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini

[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali, Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarrew għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

49. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, li bil-Kapitolu 158 qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

50. Dwar **Artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018** u qabel ma ġie sostitwit fis-sena 2021, kellha dan xi tgħid il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020:

> "Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga fil-fatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.
>
> Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa

valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq *supply and demand* u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

51. In oltre l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 segwit l-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

"Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta' dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera huwa ta' tnejn fil-mija (2%) ta' kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirkostanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

[...] Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi [...]

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi

biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et**:

»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5- 4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."[12]

52. **Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u tqis illi l-Att XXVII tal-2018 ipprovda rimedju għal-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.**

53. Mill-affidavit tal-intimati jirriżulta li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Modesta Farrugia et vs.**

[12] Ara wkoll **Rizzo v. Malta** (Appl Nru 36318/21) deċiża mill-QEDB fis-16 ta' Jannar 2024.

Francis Xerri et (Rik 463/2022) iżda l-azzjoni ġiet ċeduta fit-13 t'Ottubru 2023, preżubbilment għaliex il-partijiet laħqu ftehim.

Ikkunsidrat

54. Kif ser naraw hemm disproporzjon bejn il-kera perċepibbli mir-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond.

55. Ir-rikorrenti huma skorretti meta jikkalkulaw, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, id-danni sas-sena 2021. Kif ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023

> "Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021"

56. Fil-każ odjern ir-rikorrenti fissru li l-kumpens għandu jiddekori mis-6 t'Awwissu 2005 u ċioe mid-data li ġiet fi tmiema l-konċessjoni enfitewtika. Pretensjoni fondata.

57. Il-Qorti għaldaqstant qiegħda tqis illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu mis-6 t'Awwissu 2005 sal-1 ta' Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 (Ara Avviż Legali 259 tal-2018) li ta d-dritt lir-rikorrenti jadixxu l-Bord tal-Kera sabiex jordnaw awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjetà, kif fil-fatt għamel ir-rikorrenti iżda sussegwentement ċedew.

Rimedju mitlub (i) : Kumpens

58. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 158 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

59. Il-kumpens li din il-Qorti sejra tordna m'huwiex ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni kif talbu r-rikorrenti u dan peress li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex inkorporat fil-liġi nostrana. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin

safejn saru ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan però m'għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju. Għalhekk il-Qorti xorta sejra takkorda rimedju.[13]

60. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

61. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunjarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

    a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
    b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
    c. Bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

62. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond.

63. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi:

[13] Ara **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016.

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)
2005	1,070.08[14]	282.71[15]
2006	2,645	698.80
2007	2,645	698.80
2008	2,645	698.80
2009	2,645	698.80
2010	2,536	698.80
2011	2,536	698.80
2012	2,536	698.80
2013	2,536	770.08
2014	2,536	770.08
2015	3,108	770.08
2016	3,108	791.72
2017	3,108	791.72
2018	2,712.50[16]	461.84[17]
Total	**36,366.58**	**9,529.83**

64. Is-somma ta' €36,366.58 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €25,456.61. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €20,365.28 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ħallsu l-intimati Xerri kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

65. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €10,835.45 li qed jiġu arrotondati għal ħdax-il elf ewro (€11,000).**

66. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni t-tul ta' żmien tal-leżjoni (tlettax-il sena u mhux sbatax-il sena kif jgħidu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet); l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-rikorrenti illi għal tant snin kienu fl-impossibilità li jirrikorru b'suċċess għar-rimedji

[14] (€2,645 /12 x 4 (Settembru sa Diċembru)) + (€2,645 / 365 x 26 (mis-6 t'Awwissu tal-31 t'Awwissu).

[15] (€698.80 /12 x 4) + (€698.80 / 365 x 26).

[16] €4,650 / 12 x 7 (Jannar sa Lulju).

[17] €791.72 / 12 x 7.

ordinarji u li l-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx[18], **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbat elef ewro (€4,000).**

Rimedju mitlub (ii) : L-inkwilini Xerri ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158

67. Tenut kont l-emendi li seħħew għal Kapitolu 158 fis-sena 2018 li r-rikorrenti naqsu milli jirrikorru għalihom qabel intavolaw il-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi din it-talba mhiex mistħoqqa u qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

68. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża fejn il-Qorti qed issib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

20. Dwar l-ispejjeż tal-intimati Xerri l-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u tordna li l-ispejjeż tal-intimati Xerri għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba, tiddikjara li Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, iżda qabel l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, irrenda impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom numru 424, Raymond Flats, Flat 3, Triq Ħaż Żabbar.

[18] Ara **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

2. **Tilqa' in parte** t-tieni talba, tiddikjara li Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u sa qabel l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018, illeda d-drittijiet tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom numru 424, Raymond Flats, Flat 3, Triq Ħaż Żabbar u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta); tiċħadha fil-kumplament.

3. **Tilqa'** t-tielet talba, tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tilqa'** r-raba' talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent fis-somma ta' ħdax-il elf ewro ewro (€11,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbat elef ewro (€4,000).

5. **Tilqa'** l-ħames talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Frar, 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur