FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 25 ta' Marzu, 2024.

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 542/2021 ISB

Marisa La Rosa De Cristofaro,

Anna La Rosa De Cristofaro, u

Helen La Rosa De Cristofaro

vs

L-Avukat tal-Istat, u Salvu Azzopardi, Stella Cini, Carmel Cutajar u Joseph Jones għal kull interess li jista' jkollhom; u b'digriet tat-30 ta' Settembru 2021 l-isem Joseph Jones ġie sostitwit bl-isem Carmel Jones

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta’ **Marisa La Rosa De Cristofaro et**, intavolat fl-24 ta’ Awwissu 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' 1-Artikoli 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' 1-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet viġenti ir-rendewha tul is-snin impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu 1-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew u qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-appartamenti 1, 3, 5 u 6 tal-fond 232, Rose Buildings, Triq San Mikiel, Bormla, bi vjolazzjoni ta' 1-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u 1-Ewwel Artikolu ta' 1-Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilba xierqa fis-sitwazzjoni;*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi 1-intimat Avukat ta’ l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' 1-operazzjonijiet ta' Artikoli 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' 1-1979, li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' 1-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' 1-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem;*

4. *Tillikwida 1-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;*

5. *Tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-atturi huma il-padruni diretti tal-fond 232, Rose Buildings, Triq San Mikiel, Bormla liema fond huwa blokka ta' numru ta' appartamenti kollha appartenenti lill-esponenti salv l-appartament erbgħa (4) li kien inbiegħ.*

2. *Illi l-appartamenti wieħed (1), tlieta (3), ħamsa (5) u sitta (6) minn dan il-fond kien oriġinarjament konċess minn missier ir-rikorrenti, ossia Joseph La Rosa De Cristofaro, b'titolu ta' enfitewsi temporanju lill-intimati u dan b'kuntratti li kopja tagħhom ser jiġi esebita fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*

3. *Illi in effetti l-intimati kienu ingħataw konċessjoni fuq is-segwenti appartamenti fi ħdan din il-blokka:*

    - *Salvu Azzopardi ingħata titolu ta' enfitewsi temporanju fuq Flat 1, 232, Rose Buildings, Triq San Mikiel Bormla.*
    - *Stella Cini ingħatat titolu ta' enfitewsi temporanju fuq Flat 3, 232, Rose Buildings, Triq San Mikiel Bormla.*
    - *Carmel Cutajar ingħata titolu ta' enfitewsi temporanju fuq Flat 5, 232, Rose Buildings, Triq San Mikiel Bormla.*
    - *Joseph Jones ingħata titolu ta' enfitewsi temporanju fuq Flat 6, 232, Rose Buildings, Triq San Mikiel Bormla.*

4. *Illi, ai termini tal-Att XXIII tal-1979 il-intimati kellhom id-dritt jibqgħu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.*

5. *Illi in effetti hekk ġara u l-intimati Azzopardi, Cini, Cutajar u Jones kienu qed iħallsu kera ta' €265, €232.94, €300 u €435 rispettivament fis-sena.*

6. *Illi jingħad illi r-rikorrenti qegħdin isofru vjolazzjoni tad-Drittijiet tagħhom hekk kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.*

7. *Illi r-rikorrenti jqisu li l-valur li kienu qed jipperċepixxu u qegħdin jipperċepixxu bħala kera u dan bl-operazzjoni tal-artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-fatt lir-rikorrent ma kellhom l-ebda aspettazzjoni realistika meta dan il-fond sejjer jiġi ritornat lilhom huwa leżiv tal-istess drittijiet hawn fuq indikati.*

8. *Illi biżżejjed jingħad li din ir-relazzjoni kellha tiġi estinta bejn is-snin 2009 u 2014 u dan fl-iskandenza tal-perjodu oriġinali tal-enfitewsi u minflok b'effett tal-liġi tali relazzjoni saret waħda ta' kirja li jiżdied kull ħmistax-il sena kif fuq ingħad.*

9. *Illi għalhekk il-protezzjoni tal-artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta hija nġusta u sproporzjonata b'dan li huma r-rikorrenti biss li qegħdin isofru u ma hemm l-ebda bilanċ hekk kif rikjest skond l-istess artikoli.*

10. *Illi għal dawn ir-raġunijiet kollha r-rikorenti jqisu li soffrew u qegħdin isofru lezzjoni tad-dritt tagħhom ta' propjetà hekk kif sanċita fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.*

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' Awwissu 2021, li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-30 ta' Settembru 2021 f'12:00 p.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-17 ta' Settembru 2021 (fol 9) li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat qed jirrendi impossibbli illi huma jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom u għalhekk id-dritt fundamentali tagħhom kif protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem qed jiġi miksur.

Illi dan meqjus, l-esponenti sejjer issa jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu għall-ilmenti tar-rikorrenti, u t-talbiet marbuta magħhom, mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Preliminarjament* ***ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien*** *tal-fondi in kwistjoni u ċoe' l-appartamenti numru 1, 3, 5 u 6 f'232, Rose Buildings, Triq San Mikiel, Bormla. It-tieni nett* ***għandhom ukoll iġibu prova tad-data preċiża ta' meta saru sidien tal-fondi*** *għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom ma jistax jiġi kkunsidrat ħlief mid-data ta' meta r-rikorrenti jkunu saru s-sidien tal-fondi mertu ta' din il-kawża. It-tielet nett* ***ir-rikorrenti jiħtiġilhom iġibu prova li l-fondi in kwistjoni huma milquta bl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif qiegħdin jallegaw, jiġifieri li l-fondi individwalment ingħataw b'enfitewsi temporanja għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, jew inkella għal kull perijodu ieħor jekk il-kuntratt ikun sar wara l-21 ta' Ġunju 1979.*

2. *Ukoll in vena preliminari, **it-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi**. Dan għaliex filwaq li fil-kawża preżenti huma jsejsu it-talbiet tagħhom fuq il-pretensjoni li huma m'għandhomx possibilita' jirkupraw il-fondi li jippretendu li huma sidien tagħhom lura, pero' huma wkoll ressqu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-konfront tal-inkwilini intimati bir-referenza nru. 530/2021, 531/2021, 532/2021 u 533/2021. **In kwantu li l-ilment kostituzzjonali tagħhom huwa l-impossibilta' li jirkupraw il-fondi in kwisjtoni iżda simultanjament qiegħdin ifittxu rimedji ordinarji f'dan ir-rigward, ikun prematur għal din l-Onorabbli Qorti li tikkunsidra t-talbiet tar-rikorrenti fil-kawża preżenti**.*
3. ***Safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa għal kollox improponibbli**, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet imdaħħla bl-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-fondi in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakata mir-rikorrenti, għalkemm ma hemmx dubbju li din tikkostitwixxi għamla ta' kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta', madankollu tali miżura ma twassalx għal privazzjoni totali tal-propjeta'. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex kopert fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi mwarrab.*

4. *Mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Artikolu 1 tal-Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu **l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali**. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali.*
5. ***Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli**. Fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali**. L-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom. L-artikolu ma jistax jingħad li mhux leġittimu jew li mhux fl-interess ġenerali.***
6. *Stabbilit li l-Artikolu 12 l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, jingħad ukoll li ma jistax jingħad li huwa sproporzjonat in kwantu l-kontinwazzjoni tal-kirja. Fil-fatt **mhuwiex minnu li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta***

jagħmilha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fondi in kwistjoni kif qiegħdin jippretendu*. Anzi l-Kap. 158 jipprovdi espressament għal ċirkostanzi fejn sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin, ċirkostanzi li huma proprjament maħsuba biex ikopri każijiet fejn l-inkwilin ma jkunx mistħoqqlu l-protezzjoni, b'dana illi hemm proporzjonalita' bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid inerenti fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta stess. Dan speċjalment bl-operazzjoni tal-***Artikolu 5(3)(b)*** *għal każijiet fejn l-inkwilin ikun naqas milli jħallas il-kirja jew ikun għamel ħafna ħsara fil-fond jew ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja; tal-***Artikolu 12B*** *li jipprovdi għall-proċedura tat-test tal-mezzi; u tal-***Artikolu 12Ċ*** *li jipprovdi għar-ripresa tal-pusses fejn is-sid ikun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta'vabitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu.*

7. *Ir-rikorrenti ma tistax tippretendi li din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in kunisderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu in vigore. Għalhekk* ***l-ilment tar-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021*** *(ara f'dan ir-rigward ir-referenza Kostituzzjonali Nru. 402/2012/1 JVC fl-ismijiet* ***Emanuel Aquilina et v. Carmen Gatt,*** *deċiża 8 ta' Lulju 2020).*
8. *Minn dak kollu fuq espost isegwi li* ***m'hemm l-ebda ksur tad-dritt fundamentali għal protezzjoni minn privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea*** *u għalhekk l-*

ewwel talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward għandha tiħi mićħuda. Isegwi wkoll għalhekk li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti għandhom ukoll jiġu mićħuda.

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

Rat ir-risposta ta' **Salvu Azzopardi et** intavolata fl-20 ta' Settembru 2021 (fol 14) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi prelimarjament jingħad illi l-appartament bin-numru 6, 232, Rose Buildings, Triq San Mikiel Bormla huwa mikri lil Carmel u martu Maria Grazia Jones u mhux lil Joseph Jones;*

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

3. *Illi in linea preliminari, l-esponenti jeċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kontraditturi fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkomettewx;*

4. *Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawhom qua inkwilina tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamnetali li ċertament huma ma kkommettewx, l-esponenti m'għandhomx jiġu kkundannata sabiex jiżgombraw mill-fond in*

kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

7. *Illi inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost,ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikorsi separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet hawn taħt premessi:*

    a. *La Rose De Cristofaro Marisa et vs Azzopardi Salvu (Rikors Numru 533/2021);*
    b. *La Rose De Cristofaro Marisa et vs Stella Cini (Rikors Numru 532/2021);*
    c. *La Rose De Cristofaro Marisa et vs Cutajar Carmel (Rikors Numru 531/2021);*
    d. *La Rose De Cristofaro Marisa et vs Jones Joseph (Rikors Numru 530/2021);*

10. *Illi permezz tar-rikorsi hawn fuq premessi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimati u f'każ li dawn jissodisfaw it-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimati ma jissodisfawx dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati;*

11. *Illi r-rikorrenti ntavolat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;*

12. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXVII tal-2018, u tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

13. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li huma kollha persuni anzjani, dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammew il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba;*

14. *Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 17) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Mario Cassar** sabiex, a spejjeż provvizorjament tagħhom, jistma l-valur lokatizju tal-proprjetà *de quo* għal perjodu bejn s-sena 2009 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Mario Cassar** maħluf fis-16 ta' Diċembru 2021 (fol 22 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' April 2022 xehed il-Perit **Mario Cassar** in eskussjoni.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-25 ta' April 2022, il-Qorti tat ordnijiet urġenti sabiex tinstab soluzzjoni urġenti għall-istat li jinsab fih is-saqaf tal-proprjetà *de quo*.

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2022, il-Perit **Mario Cassar** ippreżenta relazzjoni ulterjuri a bażi tal-ħsarat li jinsabu fil-fond *de quo* (fol 63) u peress illi rriżulta li l-Awtorità tad-Djar hija lesta li tieħu ħsieb hi li jsiru x-xogħolijiet li hemm bżonn, il-Qorti ordnat li mill-aktar fis tingħata informazzjoni fir-rigward tal-iskeda tax-xogħlijiet.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 68) b'affidavit tar-rikorrenti **Marisa La Rosa De Cristofaro**, b'dokumenti annessi (fol 69 sa fol 82).

Rat in-Nota tal-Awtorità tad-Djar intavolata fit-12 ta' Mejju 2022 (fol 83 et seq) li permezz tagħha indikat li sabiex tkun tista' hi twettaq xogħlijiet rimedjali jeħtieġ li l-applikanti jkunu jikkwalifikaw għall-għajnuna skont il-kriterji tal-Awtorità u annettiet il-formola neċessarja għal tali applikazzjoni.

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022, l-intimati Cutajar infurmaw il-Qorti li x-xogħlijiet rimedjali kienu ser isiru minnhom b'riżerva għal kull dritt li jista' jkollhom. Għalhekk il-Qorti qieset din il-kwistjoni riżolta.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-13 ta' Ġunju 2022 (fol 94) li permezz tagħha ppreżentaw tliet dokumenti (fol 95 sa fol 104).

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023, xehdet in kontroeżami r-rikorrenti **Maria La Rosa De Cristofaro** u xehdet in eżami **Anna Azzopardi**.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023 l-intimati Azzopardi ppreżentaw nota (fol 119) li permezz tagħha ppreżentaw il-ktieb tal-kera (fol 120 sa fol 126).

Rat ukoll fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023 il-provi tal-partijiet kollha kienu ddikjarati magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, il-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti **Marisa La Rosa De Cristofaro** fl-affidavit tagħha tgħid li flimkien ma' ommha u oħtha, ir-rikorrenti l-oħra fil-kawża, huma proprjetarji tal-blokka 232, Rose Buildings, Triq San Mikiel, Bormla, ħlief għal appartament wieħed fil-blokka.

Tispjega li l-blokka tikkonsisti f'sitt appartamenti u huwa l-appartament numbru tnejn (2) biss li ma jappartjenix lilhom. Tgħid li l-appartamenti ġew mogħtija b'ċens kif ġej:

L-Appartament **numru 1** ġie konċess lil **Salvu Azzopardi** li attwalment iħallas kera ta' €265 fis-sena

L-Appartament **numru 3** ġie konċess lil **Stella Cini** li attwalment tħallas kera ta' €232.94 fis-sena

L-Appartament **numru 5** ġie konċess lil **Carmel Cutajar** li attwalment iħallas kera ta' €300 fis-sena

L-Appartament **numru 6** ġie konċess lil **Joseph Jones** li attwalment iħallas kera ta' €435 fis-sena.

Tgħid li huma pproċedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied u intavolaw dawn il-proċeduri sabiex jiġu kkumpensati tal-kirjiet baxxi.

In kontroeżami tgħid li hi qatt ma daħlet fil-postijiet sabiex tarahom. Tgħid li kellha relazzjoni tajba mal-inkwilini. Tikkonferma li spejjeż ta' manutenzjoni qatt m'għamlet. Tgħid li sa fejn taf hi qatt ma kien hemm problemi. Tgħid li lilha l-inkwilini qatt m'avviċinawha dwar dan. Tikkonferma li t-tiswijiet saru mill-inkwilini.

Mid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti jirriżulta li l-imsemmija proprjetajiet kienu jappartjenu lil Joseph La Rosa di Cristofaro, missier ir-rikorrenti Marisa u Anna La Rosa Di Critofaro u żewġ ir-rikorrenti Helen la Rosa Dr Cristofaro, li miet fit-8 ta' Settembru 2002 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 19 ta' Ottubru 1998 u aġġunta fl-atti tal-istess Nutar datat 22 ta' Marzu 1999, hu ħalla bħala eredi universali tiegħu lill-uliedu Anna u Marisa La Rosa di Cristofaro u lill-ulied nati minn ibnu Tonio La Rosa Di Cristofaro u ħalla l-użufrutt tal-beni kollha tiegħu lil martu Helen La Rosa di Cristofaro. Ir-rikorrenti ressqu għad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Leanne Sammut fis-7 ta' Settembru 2013.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll il-kuntratti ta' ċens temporanju relattivi u ċjoè:

1. Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 27 ta' Jannar 1986 bejn Joseph La Rosa di Cristofaro u Carmel sive Charles Jones li permezz tiegħu kkonċeda l-appartament numru sitta (6) għall-perjodu ta' tmienja u għoxrin (28) sena;
2. Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 19 ta' Mejju 1988 bejn Joseph La Rosa di Cristofaro u Carmelo Cutajar li permezz tiegħu kkonċeda l-appartament numru ħamsa (5) għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena;
3. Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 16 ta' Lulju 1992 bejn Joseph La Rosa di Cristofaro u Joseph Cini li permezz tiegħu kkonċeda l-appartament numru tlieta (3) għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena.

Fix-xhieda tagħha **Anna Azzopardi** tgħid li hi tgħix fl-appartament fuq deskritt bin-numru 1 u ilha tgħix hemm mill-1975. Tikkonferma li dejjem ħallset il-kirjiet. Tgħid li manteniment tul is-snin dejjem għamluh huma a spejjeż tagħhom. Tikkonferma li xogħlijiet mis-sidien qatt ma saru. Tgħid li l-kera oriġinali kienet dik ta' erbatax-il Lira Maltija (Lm 14) fis-sena u issa qed iħallsu mitejn u ħamsa u ħamsin Ewro (€255). Tispjega li huma kienu daħlu f'kuntratt minn ta' qabilhom u meta għalaq l-imsemmi kuntratt kienu ftehmu mal-antekawża tar-rikorrenti li jibqgħu bil-kera u

ma jidħlux f'kuntratt ieħor. Ix-xhud ippreżentat il-kotba tal-kera għall-perjodu mis-sena 2014 sas-sena 2023.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fit-3 ta' Frar 2022 (fol 22 et seq), irrelata li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta':

1. L-**Appartament bin-numru 1**, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla - mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000).
2. L-**Appartament bin-numru 3**, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla - mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000).
3. L-**Appartament bin-numru 5**, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla - mija u tletin elf Ewro (€130,000).
4. L-**Appartament bin-numru 6**, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla - mija u erbgħin elf Ewro (€140,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2009 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq, skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

L-**Appartament bin-numru 1**, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla:

2009 sa 2013	€3,021 fis-sena	€15,105 ta' ħames snin
2014 sa 2018	€3,855 fis-sena	€19,275 ta' ħames snin
2019 sa 2020	€4,921 fis-sena	€9,842 ta' sentejn
2021	€5,425 fis-sena	€5,425 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u erbgħin elf, mitejn u tlieta u għoxrin Ewro (€44,223) mis-sena 2009 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

L-**Appartament bin-numru 3**, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla:

2009 sa 2013	€3,021 fis-sena	€15,105 ta' ħames snin
2014 sa 2018	€3,855 fis-sena	€19,275 ta' ħames snin

2019 sa 2020	€4,921 fis-sena	€9,842 ta' sentejn
2021	€5,425 fis-sena	€5,425 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u erbgħin elf, mitejn u tlieta u għoxrin Ewro (€44,223) mis-sena 2009 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

L-**Appartament bin-numru 5**, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla:

2009 sa 2013	€2,534 fis-sena	€12,670 ta' ħames snin
2014 sa 2018	€3,234 fis-sena	€16,170 ta' ħames snin
2019 sa 2020	€4,127 fis-sena	€8,254 ta' sentejn
2021	€5,425 fis-sena	€5,425 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' sebgħa u tletin elf u disgħin Ewro (€37,090) mis-sena 2009 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

L-**Appartament bin-numru 6**, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla:

2009 sa 2013	€2,728 fis-sena	€13,640 ta' ħames snin
2014 sa 2018	€3,482 fis-sena	€17,410 ta' ħames snin
2019 sa 2020	€4,444 fis-sena	€8,888 ta' sentejn
2021	€4,900 fis-sena	€4,900 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħa u tletin elf, disa' mija u tlieta u erbgħin Ewro (€39,943) mis-sena 2009 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni, il-Perit hekk nominat mill-Qorti jgħid li fl-istess blokka hemm tmien appartamenti jew sitta. Jikkonferma li fil-blokka m'hemmx lift iżda hemm taraġ wiesgħa. Jgħid li dan kellu effett fil-valur iżda kien hemm ukoll fatturi oħra li kkunsidra. Jispjega li għalkemm kien hemm appartamenti li jeħtieġu tibdil fis-soqfa xorta huma tal-valur stmat. Jispjega li biex isir ix-xogħol neċessarju jeħtieġ telt ta' xahar kera. Jikkonferma li l-periklu huwa biss fl-

appartament numru 5 minħabba li fl-appartament numru 6 diġà nbidel is-saqaf. Jispjega li l-ħsarat li hemm huma minħabba nuqqas ta' manutenzjoni.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom kif ukoll li l-fondi in kwistjoni huma milquta bl-Artikolu 12 tal-Kap 158. Isostnu li dawn it-tnejn ġew ippruvati a bażi tal-affidavit tar-rikorrenti, Marisa La Rosa kif ukoll mid-dokumenti u mix-xhieda ppreżentati. Madanakollu, jikkontendu li l-kwistjoni għandha tmur iktar lura minn meta saru sidien tal-proprjetà.

Isostnu li l-fatt li r-rikorrenti ġew sfurzati fil-konverżjoni minn kuntratt ta' ċens għal wieħed ta' kera u assoġġettati għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal żmien indefinit u mingħajr ebda xelta għandu jirriżulta fi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif fil-fatt ġie stabbilit mill-Qrati Nostrani f'bosta okkażjonijiet.

Jirreferu għall-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 iżda f'dan il-każ isostnu li m'għandux ikun hemm it-tnaqqis tat-tletin fil-mija (30%) tal-valur stante l-għan leġittimu u dana stante li l-istess għan leġittimu llum m'għadux viġenti u għalhekk l-ammont ta' kumpens m'għandux ikun ta' inqas minn disgħa u disgħin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€99,792.56) u dan oltre id-danni morali li għandu jiġi kkalkulat fl-ammont ta' tmint elef Ewro (€8,000). Isostnu li la darba s-saqaf tal-appartament numru 5 ġie rranġat il-bażi tal-kirja għandu jkun il-valur ta' mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000) kif inhu dwar l-appartamenti l-oħra.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni fir-rigward tal-prova tal-applikabilità tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jsostni li m'hemmx kontestazzjoni li l-intimati Azzopardi, Cini, Cutajar u Jones tassew gawdew minn kirja skont il-Kap 158 però skont l-Artikolu 12(4), stante li kif jirriżulta mill-*causa mortis* ta' Joseph La Rosa de Cristofaro ċ-ċens kien wieħed perpetwu u mhux temporanju.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu jikkontendi li stante li kwalunkwe leżjoni li seħħet kienet interferenza fid-dritt tal-użu, u ċjoè d-dritt li wieħed jiġbor kwalunkwe ċens jew kirja, mela allura kwalunkwe leżjoni setgħet laqtet biss lir-rikorrent Helen La Rosa de Cristofaro bħala użufruttwarja tal-mejjet żewġha u mhux lill-eredi.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tiegħu li dawn il-proċeduri huma intempestivi, jgħid li din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi rtirata stante li fil-frattemp il-kawżi quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera laħqu l-eżitu tagħhom.

Dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jsostni li dan huwa improponibbli *ai termini* tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Dwar il-pretensjoni tal-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għall-proprjetà skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid li fir-rigward tal-proporzjonalità, la darba kien japplika l-Artikolu 12(4) tal-Kap 158, ir-rikorrenti setgħu jinsistu li ċ-ċens jiġi awmentat kif maħsub bl-istess artikolu, liema artikolu huwa proporzjonali fl-awmenti li jipprospetta. Jikkontendi li ċertament mhuwiex ħtija tal-Istat jekk ir-rikorrenti naqsu milli jfittxu dak li kienu intitolati għalih skont il-liġi.

Isostni li anke jekk kemm -il darba japplika l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu u għadhom joħolqu l-proporzjonalità meħtieġa peress li jxeqilbu l-bilanċ favur sid il-kera. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjoni fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie rikonoxxut li bl-Att XXVII tal-2018 ma jista' qatt ikun hemm ebda kwistjoni ta' proporzjonalità.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tagħhom l-intimati inkwilini jsostnu li hi mhumiex il-leġittimi kontradittturi f'din l-azzjoni stante li ma jistgħux jiġu ritenuti responsabbli għal ħlas ta' kumpens jew danni. In sostenn ta' dan jirreferu għad-

deċiżjoni fl-ismijiet **Sean Bradshaw et v. l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015.

Isostnu li huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju billi huma dejjem qdew l-obbligi tagħhom skont kif stipulat fil-liġijiet viġenti u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin u s-sidien qatt ma kellhom problemi magħhom. Għalhekk jikkontendu li m'għandhomx jiġu assoġġettati għall-ebda ħlas ta' danni, kumpens jew spejjeż tal-kawża.

Oltre minn hekk, jikkontendu li r-rikorrenti għandhom u diġà pprevalixxew ruħhom minn rimedju ordinarju *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018 fejn il-kirjiet tal-inkwilini ġew awmentati sostenzjalment u għalhekk anke jekk kemm-il darba jinsab ksur dan m'għandux imur oltre mid-dħul fis-seħħ tal-istess att.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi l-ewwel dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien.

Din il-Qorti tirreferi għas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea v. Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

F'dan il-każ il-proprjetà ġiet għand ir-rikorrenti mill-wirt ta' Joseph La Rosa De Cristofaro, u ċjoè għand ir-rikorrenti wliedu Marisa u Anna bħala eredi u għand ir-rikorrenti martu Helen bħala użufruttwarja. Jirriżulta li permezz tat-testment tiegħu (a fol 71 et seq) Joseph La Rosa De Cristofaro nnomina tliet eredi u ċjoè lir-rikorrenti Marisa u Anna flimkien mal-ulied nati u naxxituri ta' ibnu Tonio La Rosa di Cristofaro, li jekk kemm-il darba dan ma jkollux ulied, l-eredità kellha tgħaddi fl-interità tagħha lir-rikorrenti Marisa u Anna.

Il-Qorti tosserva li m'hemm l-ebda indikazzjoni, lanqas fl-affidavit tar-rikorrenti, jekk Tonio La Rosa di Cristofaro fil-fatt kellux ulied. L-unika ħjiel li hemm huwa fir-rigward tal-fatt li r-rikorrenti ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fl-interità tagħha permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Leanne Sammut datata 7 ta' Settembru 2013, liema dikjarazzjoni saret ħdax-il sena wara l-mewt tal-istess Joseph La Rosa di Cristofaro u li fiha hemm iddikjarat li hija l-unika dikjarazzjoni li qatt saret u li fiha hemm indikati il-fondi *de quo* kollha.

B'hekk din il-Qorti ser tqis, mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe dritt li jista' jkun spettanti lil terzi, li Tonio La Rosa di Cristofaro ma kellux ulied u li għalhekk ir-rikorrenti Marisa u Anna La Rosa di Cristofaro huma l-uniċi eredi ta' Joseph La Rosa di Cristofaro.

Il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess*

leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, il-Qorti tqis li bħala eredi universali ta' missierhom, Marisa u Anna La Rose di Cristofaro daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u għalhekk għandhom jedd għal kwalunkwe kumpens dovut anke għall-perjodu meta hu kien ħaj.

Madanakollu, il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet din il-Qorti, kif diversament preseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Noelle Galea v. L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Mejju 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

83. Jirriżulta illi fit-testment tagħha, Agnes Magri halliet il-fond lir-rikorrenti, Noelle Galea, iżda soġġett għall-użufrutt a benefiċċju ta' Angela Magri, oħt Agnes Magri u z-zija tar-rikorrenti, tul il-ħajja kollha tagħha.

84. Jirriżulta illi Agnes Magri mietet fit-13 ta' Frar 2012 filwaqt illi Angela Magri mietet fit-13 ta' Awissu 2018.

85. Ikkunsidrat dan, il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjeta, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand wirtitha.

86. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022,

fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriżi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

87. *Fil-każ odjern, madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi għandna sitwazzjoni kemmxejn differenti. Jirriżulta, di fatti, illi filwaqt li r-rikorrenti wirtet il-fond permezz ta' legat wara l-mewt ta' zitha Agnes Magri, fit-13 ta' Frar 2012, attwalment tali fond kien soġġett għall-użufrutt, ossija*

tgawdija sħiħa, ta' Angela Magri, illi da parte tagħha mietet fit-13 ta' Awissu 2018.

88. *Jidher ċar, għalhekk, illi fil-każ odjern, ir-rikorrent ma daħħlitx "fiż-żarbun legali" tat-testatur fil-mewt ta' Agnes Magri, peress illi, filwaqt li ġie deċiż illi hija kienet sid tal-fond wara l-mewt ta' Agnes Magri, id-drittijiet li kellha Agnes Magri ingħaddew lil Angela Magri, li kellha l-użufrutt ta' kollox.*

89. *Għalhekk, din il-Qorti tikkontendi, l-**prinċipji stabbiliti fis-sentenza fuq imsemmija ma jistgħu japplikaw fil-konfront tar-rikorrenti, peress illi d-drittijiet ta' tgawdija tal-fond mingħand Agnes Magri għaddew lil Angela Magri u mhux lir-rikorrenti**.*

90. *Kif qalet il-Qorti fil-kawża **George Debattista vs l-Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-25 ta' Frar 2021 (Rikors Nru 147/2019 MC).*

91. *Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirriżulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta' filwaqt illi l-użufrutt kien intiret minn ħuh. Għalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tiġi perċepita mill-attur, iżda minn l-użufruttwarju, li ġie nieqes fl-2019, u ċioe wara ż-żmien relevanti għal din il-kawża.*

92. *Għalhekk, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jitqies mit 13 ta' Awissu 2018 'il quddiem.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, il-Qorti tosserva li għalkemm ir-rikorrenti Marisa u Anna La Rosa Di Cristofaro kienu l-eredi universali ta' missierhom, l-użufrutt tal-beni kollha tiegħu huma soġġetti għad-dritt ta' użufrutt ta' ommhom, Helen La Rosa di Cristofaro, u għalhekk isegwi li kull dritt li jeżisti minn dakinhar tal-mewt ta' Joseph La Rosa di Cristofaro, u ċjoè mit-8 ta' Settembru 2002 jappartjeni biss lilha.

Għalhekk din il-Qorti hija sodisfatta bit-titolu kif ippruvat mir-rikorrenti, b'dana illi d-drittijiet tar-rikorrenti Marisa u Anna La

Rosa di Cristofaro għandhom jitqiesu sat-8 ta' Settembru 2002 u minn dakinhar 'l quddiem dawn id-drittijiet jappartjenu solament lil Helen La Rosa di Cristofaro. Isegwi għalhekk li in vista tal-fatt li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma mill-2009 'l quddiem, kull dritt li jista' hemm jappartjeni unikament lil Helen La Rosa di Cristofaro.

Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja

Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, huwa jitlob ukoll prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti li l-kirjiet odjerni mhumiex governati bl-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda bl-Artikolu 12(4) tal-Kap 158 u dana stante li fil-*causa mortis* ippreżentata mir-rikorrenti (fol 75 et seq) l-erba' (4) appartamenti huma indikati bħala 'sehem sħiħ ta' dirett dominju annwu u perpetwu'.

Jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentaw tliet kuntratti li jikkonsistu fis-segwenti:

Dok K1 (a fol 95) – Kuntratt ta' Rexissjoni u Enfitewsi fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 27 ta' Jannar 1986 – li permezz tiegħu ġie rexiss kuntratt ta' enfitewsi fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 20 ta' April 1974 fejn ġie konċess minn Joseph La Rosa di Cristofaro l-appartament number 6, f'Rose Building, Luigi Rosato Street, Bormla għal perjodu ta' sbatax (17)-il sena u ġie konċess mill-ġdid l-istess appartament għall-perjodu ta' tmienja u għoxrin (28) sena lil Carmel Jones.

Dok K2 (a fol 100) – Kuntratt ta' Enfitewsi fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 19 ta' Mejju 1988 – li permezz tiegħu Joseph La Rosa Di Cristofaro kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli mit-13 ta' Awwissu 1988 l-appartament bin-numru 5, f'Rose Building, Luigi Rosato Street, Bormla lil Carmleo Cutajar.

Dok K3 (a fol 102) – Kuntratt ta' Enfitewsi fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 6 ta' Lulju 1992 – li permezz tiegħu Joseph La Rosa Di Cristofaro kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli mit-12 ta' Mejju 1990 l-appartament bin-numru 3, f'Rose Building, Luigi Rosato Street, Bormla lil Joseph Cini.

Il-Qorti għalhekk tosserva li fir-rigward tal-appartamenti internament immarkati bin-numri 3, 5 u 6 mill-provi prodotti huwa inkonċepibbli li dawn huma regolati bl-Artikolu 12(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta,

minkejja l-indikazzjoni surreferita fid-dikjarazzjoni *causa mortis*, stante li lkoll jaqgħu taħt il-kriterji tal-Artikoli 12(2)(a) jew (b) tal-istess Kap 158.

B'hekk fir-rigward tal-imsemmija tlett appartamenti din il-Qorti hija sodisfatta li dawn huma regolati bl-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-appartament bin-numru 1, f''Rose Building', Luigi Rosato Street, Bormla li llum huwa okkupat mill-konjuġi Azzopardi, ir-rikorrenti pproduċew lix-xhud Anna Azzopardi li xehdet li ilha tgħix fl-appartament sa mill-1975, li indikat li fil-passat kienu daħlu f'kuntratt li għadda għandhom minn sidien preċedenti, iżda meta tkellmu mas-Sur Joseph La Rosa di Cristofaro ma xtaqux jidħlu f'kuntratt ieħor u baqgħu bil-kera. B'hekk ma nġiebet ebda prova li dan l-appartament kien soġġett għal ċens li eventwalment inqeleb f'kirja. Oltre minn hekk, fid-dikjarazzjoni *causa mortis* (a fol 76 u 77) huwa deskritt bħala *'suġġett għall-kirja favur terzi'*. Isegwi għalhekk li jista jkun li l-appartament in kwistjoni huwa regolat bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minkejja dan, il-Qorti tosserva wkoll il-konklużjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria La Rosa Di Cristofaro et v. Salvu Azzopardi et** deċiża fit-22 ta' Marzu 2022 fejn il-Bord dwar l-istess materja kkonkluda s-segwenti:

> *Illi minkejja li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi dan ilfond kien oriġinarjament konċess mid-defunt missierhom, ossija Joseph La Rosa De Cristofaro b'titolu ta' emfitewsi temporanju li skada, l-istess rikorrenti ma ressqu ebda prova in sostenn ta' din iddikjarazzjoni.*
>
> *Illi min-naħa l-oħra, madanakollu, ma tressqet ebda prova jew sottomissjoni li tikkontradiċi u din id-dikjarazzjoni u għalhekk, għall finijiet biss ta' dawn il-proċeduri speċjali, il-Bord ser iqis fuq bażi ta' probabilità illi l-kirja odjerna hija derivanti minn konċessjoni emfitewtika tterminata ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *Għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat u l-kjamata huma l-inkwilini tal-fond de quo ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

In vista tas-suespost, l-istess ser tagħmel din il-Qorti u **għalhekk tqis li anke l-kirja vis-a-vis l-appartament numru 1 hija regolata bl-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.**

Eċċezzjoni dwar l-intempestività ta' dawn il-proċeduri stante l-Att XXVII tal-2018

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jsostni li r-rikorrenti kellhom qabel jagħmlu dan l-ilment taghhom, jeżawrixxu r-rimedji ordinarju tagħhom a bażi tal-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tqis d-disponibilità ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti li l-Qorti tifhem li huma dawk konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u partikolarment l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et v. Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala*

prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess

waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et v. Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[1] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[2]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'

---

[1] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[2] **Dr Mario Vella v. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994

rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[3]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[4]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[5].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et v. Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[6]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċjoè l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel mal-Qorti tkun tista' tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Din l-eċċezzjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qiegħda titlob dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif

---

[3] **Lawrence Cuschieri v. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[4] **Stephen Falzon v. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[5] **Domenico Savio Spiteri v. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[6] Rik 40/10

emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirripendri l-pussess tal-proprjetà tagħha.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt ġja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati kkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjetà.

Fis-sentenza **Brincat et v. Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.*
>
> *Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et v. Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, il-Qorti qalet -

> *Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu*

mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Issir ukoll referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. Avukat Ġenerali et** fejn intqal:

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi

matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe v. Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia v. Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju

2018. **Pożizzjoni li ser tiġi adottata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.**

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhomx jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk qegħda, konformi ma' dak hawn fuq espress.

Oltre minn hekk, kif diġà osservat ir-rikorrenti għamlu t-talbiet tagħhom mill-2009, meta ċertament li kienu ġew fi tmiemhom il-konċessjonijiet kollha u għalhekk kull ilment ser jitqies minn Jannar 2009 'il quddiem.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tkun qed tqis kwalunkwe leżjoni tar-rikorrenti li jista' jirriżulta għall-perjodu bejn Jannar 2009 sa Lulju tas-sena 2018.

<u>**Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**</u>

<u>It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> titratta l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk:

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

għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

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

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

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

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

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

Eċċezzjoni li l-intimati Azzopardi, Cini, Cutajar u Jones mhumiex il-leġittimi kontradittur

Bit-tielet eċċezzjoni tal-istess intimati msemmija, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et v. l-Avukat tal-Istat et**[7]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Azzopardi, Cini, Cutajar u Jones.**

---

[7] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

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

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġja ġie ċitat aktar 'il fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jgħid:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjetà kif ukoll l-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha ġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan il-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu ħsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **Brincat et v. Avukat Generali et 90/2017** tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-*

Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandiex x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' t-tiena talba tar-rikorrenti</u> b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċjoè minn Jannar 2009 sa Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li l-kera sas-sena 2018 fuq l-appartamenti internament immarkati bin-numri 1, 3, 5 u 6 f'Rose Buildings, Triq Luigi Rosato, Bormla kienet tammonta għal mitejn u ħamsa u sittin Ewro (€265), mitejn u tnejn u tletin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€232.94), tliet mitt Ewro (€300) u erba' mija u ħamsa u tletin Ewro (€435), rispettivament fis-sena.

Min-naħa l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq ikkostatat:

1. L-Appartament bin-numru 1, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla:

2009 sa 2013	€3,021 fis-sena	€15,105 ta' ħames snin
2014 sa Awwissu 2018	€3,855 fis-sena	€17,669 ta' ħames snin

2. L-Appartament bin-numru 3, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla:

2009 sa 2013	€3,021 fis-sena	€15,105 ta' ħames snin
2014 sa Awwissu 2018	€3,855 fis-sena	€17,660 ta' ħames snin

3. L-Appartament bin-numru 5, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla:

2009 sa 2013	€2,534 fis-sena	€12,670 ta' ħames snin
2014 sa Awwissu 2018	€3,234 fis-sena	€14,823 ta' ħames snin

4. L-Appartament bin-numru 6, 'Rose Building', 232, Triq San Mikiel Bormla:

2009 sa 2013	€2,728 fis-sena	€13,640 ta' ħames snin
2014 sa Awwissu 2018	€3,482 fis-sena	€15,959 ta' ħames snin

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Jannar 2009 sa' Lulju 2018), is-somma kumplessiva ta' ħdax-il elf, erba' mija u tletin Ewro (€11,430).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' mija u tnejn u għoxrin elf, sitt mija u erbgħin Ewro (€122,640).

Dan huwa b'mod ferm aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Illi fil-kawża **Herbert Brincat et v. Avukat Generali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

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

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti*

> *sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrent kellu jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' mija u tnejn u għoxrin elf, sitt mija u erbgħin Ewro (€122,640).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal ħamsa u tmenin elf, tmien mija u tmienja u erbgħin Ewro (€85,848), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tmienja u sittin elf, sitt mija u disgħa u sebgħin Ewro (€68,678). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' ħdax-il elf, erba' mija u tletin Ewro (€11,430) – dan iħalli bilanċ nett ta' sebgħa u ħamsin elf, mitejn u tmienja u erbgħin Ewro (€57,248).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **sebgħa u ħamsin elf, mitejn u tmienja u erbgħin Ewro (€57,248)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **ħamest elef Euro (€5,000)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati l-oħra konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex:

1) **Tiċħad l-ewwel talba** tar-rikorrenti.

2) **Tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà skont tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-raġunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed

jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

3) **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

4) **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma **sebgħa u ħamsin elf, mitejn u tmienja u erbgħin Ewro (€57,248)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef (€5,000)**.

5) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tnejn u sittin elf, mitejn u tmienja u erbgħin Ewro (€62,248)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur