QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sebgħa (7) ta' Mejju 2024

Rikors Numru 552/2022 FDP

Fl-ismijiet

Nutar Herbert Cassar (K.I. 730548M); Norman Cassar (K.I. 158246M); Carmen armla minn Michael Cassar (551951M); Dottor Andrew Cassar (K.I. 67479M); Roberta Azzopardi (430583M)

Vs.

Avukat tal-Istat

u

Thomas Plumpton (K.I. 679243M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors datat 17 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 190, Flat 2, Rosette Flats, Żabbar Road, Paola li huma wirtu mingħand il-mejta ġenituri u nanniet tagħhom Tabib Veterinarju Dottor Andre Cassar u Giuseppa sive Josephine Cassar li mietu rispettivament fit-8 ta' Marzu 1985 u fit-18 ta' Novembru 1997.*

    ii. *Illi l-konjuġi Cassar akkwistaw il-proprjetá b'kuntratt ta' sub enfitewsi perpetwa tal-31 ta' Lulju 1954 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument A fejn l-istess*

konjuġi Cassar sussegwentament bnew erba` appartamenti u żewġ garaxxijiet.

iii. *Illi b'kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tas-26 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B, il-konjuġi Cassar ikkonċedew il-fond 190, Flat 2, Rosette Flats, Żabbar Road, Paola lill-intimat Thomas Plumpton b'versu subċens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, dekoribbli mis-26 ta' Novembru 1969.*

iv. *Illi din il-konċessjoni sub enfitewtika temporanja skadiet fil-25 ta' Novembru 1986 u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-intimat Thomas Plumpton kellu dritt jibqa' jokkupa l-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera sad-doppju u li tiżdied darba kull 15-il sena stante li l-intimat kien ċittadin Malti.*

v. *Illi konsegwentament il-kera mis-26 ta' Novembru 1986 saret Lm120 fis-sena u reġgħet żdiedet fis-sena 2001 u reġgħet żdiedet għal Lm240 fis-sena fis-26 ta' Novembru 2001 u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera baqgħet tiżdied kull tlett snin skond ir-rata ta' inflazzjoni u dan mis-26 ta' Novembru 2013.*

vi. *Illi peress li għaddew aktar minn 30 sena mill-mewt tat-Tabib Andre Cassar mhuwiex meħtieġ li tinġab kopja tad-denunzja tiegħu preżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

vii. *Illi Giuseppa sive Josephine Cassar il-wirt ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni Causa Mortis tal-15 ta' Mejju 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument C****.*

viii. *Illi peress illi binhom Michael Cassar miet fit-13 ta' Ottubru 2009 il-wirt tiegħu ddevolva skond testment tas-16 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument D*** *u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni Causa Mortis tat-12 ta' Ottubru 2010 fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument E.***

ix. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-25 ta' Novembru 1986 iżda l-intimat Thomas Plumpton baqa' jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, biex b'hekk bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979 kellu dritt jibqa` jgħix fil-fond taħt titolu ta' kera gialadarba kien ċittadin Malti u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni.*

x. *Illi b'hekk, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilu d-dritt biex jibqa` jgħix fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li fid-data tal-*

iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tkun Lm120 fis-sena.

xi. *Illi l-kera kienet togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u saret Lm240 fis-sena fis-26 ta' Novembru 2001 u baqgħet togħla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 mis-26 ta' Novembru 2013.*

xii. *Illi l-intimat Plumpton qed iħallas kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimat Plumpton stante li baqa` jokkupa l-fond in kwistjoni sa llum, u peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni u dan minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarji u l-enfitewta oriġinali.*

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

xiv. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjeta' tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkonċedieh b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu.*

xv. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel.*

xvi. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni liema setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm120 liema kera bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

xvii. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li*

huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Plumpton.

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

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

xx. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċeviet tul iż-żmien ossia mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ċioe fis-26 ta' Novembru 1986, sad-dħul tal-Att XXIV tal-2018 abbażi ta' dak li suppost rċeviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.*

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

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12, 12A u 12B partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti inkluż l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Thomas Plumpton (K.I. 679243M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 190, Flat 2, Rosette Flats, Żabbar Road, Paola, proprjetà tal-istess rikorrenti.*

ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 190, Flat 2, Rosette Flats, Żabbar Road, Paola, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

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

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi.*

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

2. Rat illi fis-16 ta' Novembru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti **jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom** fuq il-proprjetà in kwistjoni, speċifikament dak relatat ukoll ma kif iddevolva l-użufrutt tal-fond in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-**kirja hija verament imħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà** in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar **perjodi qabel is-26 ta' Novembru 1986**[1] minħabba li f'dak iż-żmien l-inkwilin kien qed jokkupa l-fond a buon volontà tar-rikorrenti jew tal-antekawża tagħhom u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi jkun idoneju li r-rikorrenti juru biċ-ċar kif għadda l-fond għandhom. Sempliċiment li jintqal li ntiret il-fond mingħand it-Tabib Andre' Cassar mingħajr l-ebda prova ta' dan u sempliċiment preżentata ta' dikjarazzjoni causa mortis fir-rigward tal-wirt provenjenti minn Giuseppa Cassar mingħajr ma ġie preżentat it-testment konċernat mhuwiex suffiċjenti;*

[1] Id-data meta skada il-perjodu taċ-ċens temporanju.

4. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Illi dan jingħad ukoll għaliex ma jidhirx li r-rikorrenti utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni* ***intempestiva****;*

5. *Illi in vena preliminari u mingħajr preġudizzju, r-rikorrenti ma jistgħux jindikaw* ***l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158*** *tal-Liġijiet ta' Malta bħala l-artikoli li qegħdin allegatament jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex l-applikazzjoni ta' wieħed minnhom jeskludi awtomatikament l-applikazzjoni tal-artikolu l-ieħor. Infatti l-imsemmi Artikolu 12A japplika meta l-enfitewsi "****ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5)****". Għalhekk, ir-****rikorrenti għandhom jindikaw b'mod iktar ċar*** *liem huwa eżatt l-artikolu minn dawk it-tnejn imsemmija li qiegħed allegatament jiksrilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

7. *Illi, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispożizzjonijiet mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti,* ***l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jawmentaw il-kirja u anki jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni*[2]*;*

8. *Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont* ***l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi*** *safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà* ***li sseħħ fil-kuntest ta' kirja****;*

9. *Dejjem bla ħsara għal premess,* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma*

---

[2] Ara s-sentenza fl-ismijiet ***Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi ***l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****, "****Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962*** *jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

10. *Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-***Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** *u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;*

11. *Illi għalhekk isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti safejn mibnija fuq* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;*

12. *Illi f'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-****Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea****, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

13. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-****profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *mdaħħla fis-sistema legali permezz* ***tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021*** *u l-emendi mdaħħla* ***bl-Att X tal-2009****, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli* ***tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *u l-emendi mdaħħla* ***bl-Att X tal-2009*** *għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin* ***bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****;*

14. *Illi stabbilit li l-****Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed jużа' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser* ***il-Kostituzzjoni ta' Malta u***

***l-Konvenzjoni Ewropea** u lanqas li l-kirja favur l-inkwilin għandha tiġi mwaqqfa;*

15. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tliet snin skont **l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jingħad ukoll li llum, bil-miġja **tal-Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin, jekk tali inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni li tagħtih il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;*

16. *Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta **jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi** meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, **jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ** tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*

17. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sidien;*

18. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur **tal-Kostitutzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

19. *Illi l-lanzjana tar-rikorrenti fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ukoll ma timmeritax li tiġi akkolta. Dan jingħad għaliex mhuwiex minnu li l-imsemmi artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin, anzi pjuttost bil-kuntrarju. Infatti b'permezz ta' dan l-artikolu r-rikorrenti jistgħu, mhux biss jitolbu għar-ripriża tal-fond de quo, iżda saħansitra jitolbu li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur fis-suq ħieles, liem kera tkun rivedibbli kull sitt snin.*

20. *Illi magħdud mas-suespost, minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et** (deċiża 06/10/20) "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". B'hekk żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% ċertament li żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-*

interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Għalhekk isegwi li f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, lanqas ma jista' jinstab li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u b'hekk kull ilment u talba konsegwenzjali tar-rikorrenti rigwardanti l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex mistħoqqa u għandhom jiġu miċħuda wkoll;

21. *Għalhekk, ladarba ġie stabbilit li la l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat fl-2018, fl-2021 u bl-Att XXIII tal-1979, u lanqas l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 ma jiksru l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;*

22. *Illi fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini* **tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. *Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

23. *Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

24. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sad-9 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

25. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat illi, fil-11 ta' Jannar 2023, l-intimat **Thomas Plumpton** laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi l-esponent jirrisjedi fil-fond numru 190, Flat 2, Rosette Flats, Żabbar Road, Paola b'titolu ta' kera valida skont il-liġi u liema kirja seħħet skont il-liġi wara l-iskadenza ta' ċens temporanju u għaldaqstant hija soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandux ikun responsabbli għal ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi;*

3. *Illi l-esponent dejjem ħallas il-kera fil-ħin u dejjem żamm il-fond li fih fi stat tajjeb kif inhuma l-obbligi tiegħu skont il-liġi;*

4. *Illi fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba tal-attur li bil-liġijiet viġenti qed isofri leżjoni ta' drittijiet fundamentali, jiġi eċċepit li bid-dħul fis-seħħ tal-ATT XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 ġie kreat rimedju effettiv li r-rikorrent diġa għamel użu minnu, billi jistitwixxu l-kawża appożita quddiem il-Bord li jirregola l-Kera b'talba għall-awment tal-kera u dan sabiex jintlaħaq il-fair balance li r-rikorrent qed jallega li huwa nieqes, għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m'għandha ssib ebda leżjoni ta' drittijiet fundamentali mid-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

5. *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2018 u sussegwentament l-Att XXIV tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin u għaldaqstant jekk xi darba kien hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali din m'għadhiex tissussisti.*

6. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jistgħu jolqtu lill-intimat Plumpton.*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent minn issa nġunt in subizzjoni.

Provi

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

- Dok HC1 - Affidavit tan-Nutar Herbert Cassar;
- Dok A - Kuntratt ta' sub enfitewsi perpetwa tal-31 ta' Lulju 1954 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea;
- Dok B - Kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tas-26 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.
- Dok C - Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-15 ta' Mejju 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello;
- Dok D - Testment tas-16 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo;

- Dok E - Dikjarazzjoni Causa Mortis tat-12 ta' Ottubru 2010 fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis.

5. Rat illi fil-21 ta' Frar 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1986 sas-sena 2018, kif mitlub mir-rikorrenti.

6. Rat illi fil-25 ta' Mejju 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-5 ta' Ġunju 2023 (fol 62).

7. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimat **Thomas Plumpton**, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-6 ta' Ġunju 2023 u rat id-dokumenti minnu eżebiti.

8. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2023 ġie ppreżentat kopja tar-rikors promotur quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Nru 828/2022.

9. Rat illi fit-23 ta' Ġunju 2023, ġie ppreżentat mill-intimat kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 1984 'il quddiem. (fol 129)

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

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

12. Rat illi fit-12 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimat Thomas Plumpton ippreżentati fl-14 ta' Diċembru 2023.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-15 ta' Frar 2024.

15. Rat illi fl-15 ta' Frar 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti lkoll wirtu l-fond 190, Flat 2, Rosette Flats, Zabbar Road, Paola, mingħand il-ġenituri ta' l-aħwa Cassar, ossija Dr Andre Cassar u Josephine Cassar, illi mietu rispettivament fit-8 ta' Marzu 1985 u 18 ta' Novembru 1997.

17. Jirriżulta illi, permezz ta' konċessjoni emfitewtika datata 26 ta' Novembru 1969, il-fond kien ġie mogħti b'titolu ta' subċens temporanju lill-intimat Thomas Plumpton għal perjodu ta' sbatax-il sena, u li għalhekk kellu jiskadi fil-25 ta' Novembru 1986.

18. Jirriżulta illi, hekk kif skadiet il-konċessjoni emfitewtika temporanja, il-fond inqaleb f'kera bl-applikazzjoni tal-Liġijiet eżistenti fejn il-kera rdoppjat u setgħet tiżdied darba kull ħmistax-il sena.

19. Jirriżulta illi l-intimat Thomas Plumpton għadu jgħix fil-fond sal-ġurnata ta' llum w ir-rikorrenti proċedew kontra l-intimat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, proċeduri Nru 828/2022JM, liema proċeduri jidher illi ġew deċiżi fit-l2 ta' Frar 2024 iżda dina l-Qorti ma ngħatat ebda kopja ta' tali deċiżjoni.

20. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sena 1986 sas-sena 2018.

Rapport Peritali

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

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[3] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fis-sena 2018[4] tal-fond 'Flat 2, Rosette Flats, 190, Triq Ħaż-Żabbar, Raħal Ġdid', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 86 metru kwadru, u bitħa ta' wara ta' kejl superfiċjali ta' ċirka 45 metru kwadru, għall-valur ta' €175,000 (Mija u ħamsa u sebgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (esklużil-mobbli) għall-valur ta' €6,300 fis-sena (Sitt elef u tliet mitt ewro).[5]***

b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

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

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2016 huwa ta'* ***€4,176 fis-sena (Erbat elef, mija u sitta u sebgħin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2011 huwa ta'* ***€3,528 fis-sena (Tliet elef, ħames mija u tmienja u għoxrin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2006 huwa ta'* ***€3,420 fis-sena (Tliet elef, erba' mija u għoxrin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2001 huwa ta'* ***€1,980 fis-sena (Elf, disa' mija u tmenin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1996 huwa ta'* ***€1,440 fis-sena (Elf, erba' mija u erbgħin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1991 huwa ta'* ***€1,200 fis-sena (Elf u mitejn ewro).***

---

[3] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[4] Ara d-digriet tal-Onor. Imħallef Francesco Depasquale tal-21 ta' Frar 2023.
[5] €525 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €175,000 ġie kapitalizzat bit-3.6%.

j. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1986 huwa ta' ***€800 fis-sena (Tmien mitt ewro).***

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

l. Illi l-istat tal-appartament għandu bżonn manutenzjoni ġenerali.

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

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

Difiżi mqajjma

23. Jirriżulta illi l-intimat Thomas Plumpton, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li nsista illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradtituri u ma kellux jiġu mġiegħel iħallas ebda kumpens, saħaq illi huma dejjem ħallas skond il-Liġi u għalhekk ma kellux jiġi preġudikat.

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

<u>Każ kontra l-intimat Thomas Plumpton</u>

25. L-intimat Thomas Plumpton, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tiegħu, l-eċċezzjoni illi ma huwiex il-leġittimu kontradittur.

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

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

għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.

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

28. Jirriżulta wkoll illi l-intimat Thomas Plumpton saħaq illi ma għandux ibagħti ebda spejjeż.

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

... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

30. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat Thomas Plumpton kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandux ibagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tiegħu.

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

<u>**Każ kontra l-Avukat tal-Istat**</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

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

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

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

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

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

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

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

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

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

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

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-*

> *teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

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

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

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

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

> *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma:*
>
> a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
> d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

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

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

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

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

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

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

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

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

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

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

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

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and*

subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).”

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

52. Fil-każ suċitat ingħad:

“Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni”.

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

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

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

“In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.”

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

56. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn jiddikjaraw illi llum il-ġurnata jipperċepixxu kera ta' €454 kull sena, u għal dan il-għan eżebew kopji tal-ktieb tal-kera li juru tali ħlas.

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

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

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

59. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

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

<u>Kumpens</u>

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

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

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

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

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

68. Jirriżulta illi l-fond ingħata b'titolu ta' emfitewżi temporanja ta' sbatax-il sena (17) b'effett mis-26 ta' Novembru 1969 u tali konċessjoni spiċċat fis-26 ta' Novembru 1986.

69. Jirriżulta illi, minn dakinhar l-intimat Thomas Plumpton baqa' jirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera, a tenur tal-Kap 158.

70. Tosserva illi la darba instab ksur a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, kwalsiasi kumpens jista' jitqies biss minn dakinhar illi tali Konvenzjoni saret liġi viġenti f'Malta, ossija minn Mejju 1987.

71. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

72. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fis-17 ta' Ottubru 2022, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

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

> *17. Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew esteżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.*

18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.

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

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

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

77. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 sa April 2018, ossija wieħed u tletin sena nieqes xahar, u għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq medda ta' **<u>wieħed u tletin (31) sena</u>**.

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

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

"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."

79. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn

f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

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

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

82. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.*

83. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ, il-Qorti tqis illi, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta' €200 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

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

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju	Mejju							
1987	1991	800	4		3200			
1991	1996	1200	5		6000			
1996	2001	1440	5		7200			
2001	2006	1980	5		9900			
2006	2011	3420	5		17100			
2011	2016	3528	5		17640			
2016	2017	4176	1		4176			
2017	2018	6300	1		6300			
	Numru ta' Snin		31					
				TOTAL	71516			
			Naqqas 30%		21454.8			
		Bilanċ				50061.2		
			Naqqas 20%			10012.24		
				TOTAL Danni Pekunjarji			40048.96	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2006	280	19	5320				
2006	2013	413.57	7	2894.99				
2013	2016	444.56	3	1333.68				
2016	2018	453.96	2	907.92				
	Numru ta' Snin		31					
		TOTAL		10456.59				
				Naqqas Kera Mhallsa			10456.59	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**29592.37**
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
200	31	6200						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				6200
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					35792.37

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

86. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond Flat 2, Rosette Flats, 190, Triq Ħaż Żabbar, Raħal Ġdid għandu jkun ta' **ħamsa u tletin elf u tmien mitt Euro (€35,800).**

Rimedju Ulterjuri

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

88. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimat Thomas Plumpton imut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tiegħhu, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu miegħu tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

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

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

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat Thomas Plumpton.

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

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

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

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Thomas Plumpton u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond Flat 2, Rosette Flats, 190, Triq Ħaż Żabbar, Raħal Ġdid, proprjetà tal-istess rikorrenti, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

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

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

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

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **ħamsa u tletin elf u tmien mitt Euro (€35,800)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **ħamsa u tletin elf u tmien mitt Euro (€35,800)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' biss l-ispejjeż tar-rikorrenti, filwaqt illi l-intimat Thomas Plumpton għandu jbagħti l-ispejjeż tiegħu hu.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur