QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Disgħa (9) ta' Mejju 2024

Rikors Numru 324/2022 FDP

Fl-ismijiet

Paul Paris (Id 455550M), Joseph Paris (Id 564151M), Mary Therese Paris (Id 570254M), Mary Ann Lukic (Id 226756M), Nutar Dr Ian Castaldi Paris (Id 407278M), Claire Sant Portanier (Id 379691M), John Paris (Id 77767M), Michael Paris (Id 45864M), Peter Paris (Id 848253M), Anne Chetcuti Bonavita (Id 722052M), Patricia Schembri (Id 266856M), Marie Baldacchino Ordland (Id 261260M), Marie Paulina Montanaro (Id 716746M), Angela Cassar (Id 725047M), Pl Edgar Montanaro (Id 22049M), William Montanaro (Id 95355M)

vs

Marlene Viacava (ID 373070M);
u
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 21 ta' Ġunju 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u erbgħin (44), Triq Matty Grima (gja Strada Buongiorno u gja' Good Day Street), Bormla.*

   2. *Illi permezz ta' kuntratt datat 8 t'Awissu, 1973 in atti Nutar Joseph Sciberras, l-ante kawza tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond in kwistjoni*

b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil ċertu Joseph Cini għall-perjodu ta' sbatax-il sena.

3. *Illi permezz ta' kuntratt datat 7 t'April, 1978 in atti Nutar Joseph Sciberras l-imsemmi fond ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil ċertu Joseph Coleiro għall-perjodu ta' 21 sena.*

4. *Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Lulju, 1991 in atti Nutar Herbert Cassar l-ante kawża tar-rikorrenti ħassru u rrixxindew il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja li kien sar mal-fuq imsemmi Joseph Coleiro u kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' 21 sena lil ċertu Martin Viacava.*

5. *Illi meta għalqet din il-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-21 ta' Lulju, 2012, bl-opra tal-liġi u ċioe' tal-provvedimenti tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta t-titolu ta' enfitewsi temporanja ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni.*

6. *Illi l-imsemmi Martin Viacava miet fis-sena 2020 u fl-imsemmi fond baqgħet tirrisjedi bit-titolu ta' kera lilha mogħti bil-liġi l-armla tiegħu Marlene Viacava flimkien ma' ibnu Mitchell Viacava.*

7. *Illi l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża iddevolviet a favur tar-rikorrenti odjerni b'wirt mingħand il-predeċessuri tagħhom.*

8. *Illi fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika ta' 21 sena permezz tal-kuntratt datat 22 ta' Lulju, 1991 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar, il-qafas legali nostran ma kien jagħti ebda rimedju lill-ante kawża tar-rikorrenti għaliex l-għażliet li kellhom una volta li riedu jżommu dan il-fond b'titolu ta' proprjeta' kienu jew li jikkonċeduh b'ċens temporanju (kif fil-fatt għamlu) fejn hemmhekk is-sitwazzjoni kienet regolata b'regolamenti restrittivi ħafna għas-sidien u favorevoli għaċ-ċenswalisti permezz tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew inkella li jagħtuh b'titolu ta' kera fejn hemmhekk ukoll is-sitwazzjoni kienet regolata b'regolamenti restrittivi ħafna għas-sidien u favorevoli għall-kerrejja permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u s-suq tal-kera kien għadu ma ġiex liberalizzat kif imbagħad ġie liberalizzat fl-1 ta' Ġunju, 1995, erba' snin wara li ngħatat il-konċessjoni enfitewtika temporanja permezz tal-fuq imsemmi kuntratt datat 22 ta' Lulju, 1991 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar.*

9. *Illi wkoll fiż-żmien li l-ante kawża tar-rikorrenti kkonċedew dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja ma kellhom assolutament ebda mezz li jkollhom idea ċara tal-estent taż-żidiet stratosferiċi li kien hemm fil-prezz tal-proprjeta' fid-deċenni sussegwenti.*

10. *Illi, di piu, ir-rikorrenti odjerni, bħala s-sidien attwali tal-fond de quo aġitur illi qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, ma*

kellhom ebda possibilita' la li jiffissaw huma stess il-ħlas li kellhom jirċievu mingħand il-kerrej (meta t-titolu ta' ċens temporanju ġie konvertiti f'wieħed ta' kera bl-opra tal-liġi) u lanqas li jitterminaw il-kirja.

11. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza kemm tal-qrati nostrani kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem illi rritenew illi hemm ksur tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem anke meta konċessjoni enfitewtika tkun saret wara d-dħul fis-seħħ tal-Att Numru XXIII tal-1979.*

12. *Illi b'mod partikolari r-rikorrenti jagħmlu riferenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet 'Franco Buttigieg and others v. Malta' (Appl. Nru. 22456/15) mogħtija fil-11 ta' Diċembru, 2018 li fiha ġie enunċjat kif ġej:*

    "28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).

    29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

13. *Illi rikorrenti jagħmlu riferenza għas-sentenza riċentissima fl-ismijiet 'Anthony Said vs Giovanna Attard et' (PAQC, Sede Kostituzzjonali per Onor. Imħallef Robert G. Mangion – Rik Kost 122/2020RGM) deċiża fil-31 ta' Mejju, 2022 li fiha ġie riaffermat dan il-prinċipju.*

14. *Illi wkoll ir-rikorrenti jagħmlu riferenza għas-sentenza fl-ismijiet 'Joseph Zammit vs. Lorenza sive Laura Calleja et' (Rik Kost 183/2019) mogħtija fil-21 ta' Lulju, 2020 li fiha ġie enunċjat illi "l-Qorti Ewropea sabet ksur*

tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor. Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni [ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Ġenerali 21.10.2019 Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela];"

15. *Illi l-canone annwali ta' ċens ta' Lm110 li bih kienet ingħatat il-konċessjoni enfitewtika ta' 21 sena permezz tal-fuq imsemmi kuntratt datat 22 ta' Lulju, 1991 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar irdoppjat bl-opra tal-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta bl-applikazzjoni tal-istess liġi t-titolu ta' ċens temporanju meta skada inqaleb ex lege f'wieħed ta' kera, u l-kera pagabbli mill-intimata Marlene Viacava fil-preżent (b'effett mill-1 ta' Jannar, 2022) hija fis-somma ta' €469.28 fis-sena.*

16. *Illi naturalment tali kera hija waħda ferm u ferm baxxa kumparat mal-kera illi r-rikorrenti jistgħu jottjenu fis-suq liberu kieku huma setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni u jikruh liberament skond is-suq liberu kif illum huwa possibbli wara d-dħul fis-seħħ tal-liġi fl-1 ta' Ġunju, 1995 li lliberalizzat is-suq tal-kera.*

17. *Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawża huwa li huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-liġi skond l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 huma sproporzjonati għall-għanjiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom għal żmien indefinit u meta tqis li l-kirja li titħallas lir-rikorrenti huwa ta' €438 fis-sena u/jew somma verjuri, liema kirja hija ċertament miżera fiċ-ċirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali ta' llum sabiex tikri post bħal dan ġewwa Bormla fejn huwa fatt magħruf illi matul dawn l-aħħar deċenni l-prezzijiet tal-proprjeta' u tal-kirjiet fil-Kottonera żdiedu b'mod esponenzjali.*

18. *Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok ghal ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja liema artikolu jinsab ukoll taħt il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.*

19. *Illi s-sitwazzjonijiet analogi ġia ġew trattati kemm mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-Qorti Ewropeja saħqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn 'the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden'.*

20. *Illi dan il-prinċipju wkoll ġie sottolinejat fis-sentenza mogħtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-sentenza 'Fleri Soler vs Malta' deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti –*

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

21. *Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li ħarġu kemm mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li ġja stabbilew dan il-punt bħas-sentenza 'Dr Cedric Mifsud nomine vs L-Avukat Ġenerali' mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali u s-sentenza 'Maria Ludgarda Borg vs Rosario Mifsud et' tad-29 ta' April 2016 mogħtija wkoll mill-Qorti Kostituzzjonali u l-volum enormi ta' sentenzi illi segwewhom.*

Jgħidu għalhekk l-intimati u/jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra neċessarja jew opportuna, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex –

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom bin-numru uffiċjali erbgħa u erbgħin (44), Triq Matty Grima (gja Strada Buongiorno u gja' Good Day Street), Bormla, u dan bi ksur ta' l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ta' Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem liema Konvenzjoni Ewropea ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi ta' Malta taħt il-Kap 319;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti batew dawn is-snin kollha (mill-egħluq tal-konċessjoni enfitewtika fil-21 ta' Lulju, 2012 sal-lum) b'kirja baxxa u liġi imposta b'kondizzjonjiet estremi kontra r-rikorrenti;

3. Tillikwida l-kumpens u danni (pekunarji u mhux pekunarji ossija morali) sofferti mir-rikorrenti, inkluż u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, minħabba din l-okkupazzjoni tal-fond numru tagħhom bin-numru uffiċjali erbgħa u erbgħin (44), Triq Matty Grima (gja Strada Buongiorno u gja' Good Day Street), Bormla u dan, okkorrendo, bl-opra ta' perit nominandi; u

4. Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni lir-rikorrenti f'dik is-somma li tiġi hekk likwidata.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

2. Rat illi fit-12 ta' Settembru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (i) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża; (ii) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (iii) illi tali kirja hija effettivament soġġetta għall-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. ILLI preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw jekk humiex jilmentaw ukoll mid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fl-2018, kif sussegwentement emendat, u mill-effetti tiegħu. F'każ li dan huwa minnu, tali ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx tali rimedju;

3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, ir-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. ILLI, huwa ben magħruf li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. 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. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. Minn qari tar-rikors promotur huwa ben evidenti li r-rikorrenti jaċċettaw li l-miżura in kwistjoni kienet tissodisfa r-rekwiżit ta' legalità u li ttieħdet fl-interess pubbliku, stante nuqqas ta' ilmenti f'dan ir-rigward;

5. ILLI, dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, 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 skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. ILLI, apparti minn hekk, mal-miġja tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur

ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 12B, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

7. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

***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 soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi, fit-23 ta' Settembru 2022, l-intimata **Marlene Viacava** laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda 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;*

   2. *Illi in linea preliminari, l-esponenti teċċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkomettietx;*

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

   4. *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 jaffetwawha qua inkwilina tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex tirrispondi għal kwalsiasi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li setgħet ġiet kommessa;

5. *Illi dejjem 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 tista' qatt tagħti rimedju għall-allegata leżjoni ta' dritt fundamentali li hija ċertament ma kkommettietx), l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

6. *Illi inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandhux 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 diversament preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti tirrileva l-intempestivita' tal-azzjoni attriċi stante li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dan qiegħed jingħad partikolarment in vista tal-fatt illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Paul Paris et. vs. Marlene Viacava et. (Rikors Numru 556/2022 LC), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimata u f'każ li din tissodisfa t-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimata ma tissodisfax dan it-test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimata;*

8. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jiġi umilment sottomess illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin;*

9. *Illi f'kull każ u dejjem mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna f'eta' avvanzata, dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi/jiet viġenti. Partikolarment, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u wkoll żammet il-fond de quo f'kundizzjoni tajba;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw fil-mori tal-kawża, l-esponenti titlob umilment lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti, sa' fejn dawn jolqtu lill-esponenti, bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti u/jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Provi

4. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Nicholas Vella Gatt** sabiex jaċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, jqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

5. Rat l-affidavit ta' **Paul Paris** ippreżentat fis-16 ta' Jannar 2023 flimkien ma' dokumentazzjoni dwar it-titolu kif ukoll dwar iċ-ċens temporanju meritu tal-kawża odjerna. (fol 111)

6. Rat illi fit-12 ta' Jannar 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-18 ta' Jannar 2023. (fol 128)

7. Rat illi fl-14 ta' Marzu 2023 ġie dikjarat mir-rikorrenti illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

8. Rat l-affidavit ta' l-intimata **Marlene Viacava**, ippreżentat fis-6 ta' Ġunju 2023 flimkien ma' kopja tal-ktieb tal-kera.(fol 161)

9. Rat illi fis-6 ta' Ġunju 2023 l-intimati ddikjaraw illi ma kienx hemm aktar provi x'jippreżentaw.

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

11. Rat illi fis-6 ta' Ġunju 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

12. Rat illi fit-18 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-13 ta' Marzu 2024.

14. Rat illi fit-13 ta' Marzu 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrenti lkoll wirtu l-fond 44, Triq Matty Grima, Bormla, mingħand l-antenati tagħhom, ossija Dr Antonio Paris illi kien akkwista tali fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tas-6 ta' Lulju 1946.

16. Jirriżulta illi, permezz ta' konċessjoni emfitewtika datata 8 ta' Awissu 1973, il-fond kien ġie mogħti b'titolu ta' subċens temporanju lil ċertu Joseph Cini għal perjodu ta' sbatax-il sena, u li għalhekk kellu jiskadi fit-8 ta' Awissu 1990.

17. Jirriżulta illi, permezz ta' kuntratt datat 7 ta' April, 1978 in atti Nutar Joseph Sciberras l-imsemmi fond ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil ċertu Joseph Coleiro għall-perjodu ta' 21 sena.

18. Jirriżulta illi, sussegwentement permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Lulju, 1991 in atti Nutar Herbert Cassar l-ante kawża tar-rikorrenti ħassru u rrixxindew il-kuntratt

ta' enfitewsi temporanja li kien sar mal-fuq imsemmi Joseph Coleiro u kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' 21 sena lil ċertu Martin Viacava.

19. Jirriżulta illi, hekk kif għalqet din il-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-**21 ta' Lulju, 2012**, bl-opra tal-liġi u ċioe' tal-provvedimenti tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta t-titolu ta' enfitewsi temporanja ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni

20. Jirriżulta illi l-intimata Marlene Viacava għadha tgħix fil-fond sal-ġurnata ta' llum w ir-rikorrenti proċedew kontra l-intimata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, proċeduri Nru 556/2022JM, liema proċeduri jidher illi ġew deċiżi fl-20 ta' Novembru 2023 fejn ġie dikjarat illi l-intimata Marlene Viacava għandha d-dritt tibqa' tirrisjedi fil-fond filwaqt illi l-kera dovuta ġiet riveduta għal €8,000 fis-sena.

21. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sena 1987 'il quddiem.

Rapport Peritali

22. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt** illi rrediġa r-rapport tiegħu, fejn għamel is-segwenti kostatazzjonijiet:

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li seta' jasal għalihom minn dak li ra matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnu.

Il-valur lokatizzju qed jiġi ppreżentat f'tabella annessa u mmarkata Dok. T1 hawn isfel.

Sena	*Kera Mensili*	*Kera Annwali*
1987	*170*	*2040.00*
1992	*260*	*3,120.00*
1997	*480*	*5,760.00*
2002	*660*	*7,920.00*
2007	*1,200*	*14,400.00*
2012	*1,150*	*13,800.00*
2017	*1,525*	*18,300.00*
2022	*2,250*	*27,000.00*

Daqstant għandu x'jirrelata l-esponent għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

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

Difiżi mqajjma

24. Jirriżulta illi l-intimata Marlene Viacava, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellhiex tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u għalhekk ma kellhiex tiġi preġudikata.

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

<u>Każ kontra l-intimata Marlene Viacava</u>

26. L-intimata Marlene Viacava, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed tqajjem, fost id-difiżi taghha, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

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

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

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

29. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Marlene Viacava saħqet illi ma għandhiex tbagħti ebda spejjeż.

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

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma*

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

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

31. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Marlene Viacava kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandhiex tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż taghha.

32. L-intimata qajjmet 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

33. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi 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-inkwilina, l-intimata Marlene Viacava, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

<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>

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

36. 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."

37. 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.

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

39. 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)."*

40. 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.

41. Fil-każ suċitat ingħad:

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

42. 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).*

43. 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."*

44. 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' wieħed u għoxrin sena skada. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

45. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallasu hija waħda miżera.

46. 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.

47. 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).*

48. 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.

49. 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.

50. 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 12 A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kwalsiasi kumpens dovut għandu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018, peress illi minn dakinhar ir-rikorrenti kelhom l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom.

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

Kumpens

52. 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.

53. 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.

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

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

Data ta' Leżjoni

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

57. Jirriżulta illi l-fond ingħata b'titolu ta' emfitewzi temporanja ta' wieħed u għoxrin sena (21) b'effett mit-22 ta' Lulju 1991 u tali konċessjoni spiċċat fil-21 ta' Lulju 2012.

58. Jirriżulta illi, minn dakinhar l-intimata Marlene Viacava baqgħet tirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera, a tenur tal-Kap 158.

59. Jirriżulta illi r-rikorrenti talbu illi kumpens jingħata mis-sena 1987 'il quddiem, madanakollu jidher ċar illi l-applikazzjoni tal-Liġi illi qiegħed jiġi dikjarat li vvjola d-

drittijiet tar-rikorrenti skattat dakinhar illi skada ċ-ċens temporanju ta' 21 sena, ossija fil-21 ta' Lulju 2012.

60. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Lulju tas-sena 2012** 'il quddiem.

61. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fil-21 ta' Ġunju 2022, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12 B tal-Kap 158.

62. 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.*

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

64. 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.

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

66. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Lulju 2012 sa April 2018, ossija sitt snin nieqes tlett xhur, u għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq medda ta' **<u>sitt (6) snin</u>**.

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

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

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

68. 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."*

69. 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 ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

70. 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.

71. 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.*

72. 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.

73. 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							
2012	2016	1150	4		4600			
2016	2018	1525	2		3050			
	Numru ta' Snin		6					
				TOTAL	7650			
			Naqqas 30%		2295			
		Bilanċ				5355		
			Naqqas 20%			1071		
				TOTAL Danni Pekunjarji			4284	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
2012	2014	433	2	866				
2014	2016	435	2	870				
2016	2018	438	2	876				
	Numru ta' Snin		6					
		TOTAL		2612				
				Naqqas Kera Mħallsa			2612	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**1672**
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
200	6	1200						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				1200
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					2872

74. 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.

75. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond 44, Triq Matty Grima, Bormla għandu jkun ta' **elfejn tmien mija u tnejn u sebgħin euro (€2,872).**

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-intimata Marlene Viacava.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel u Tieni Talba 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-intimata Marlene Viacava u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 44, Triq Matty Grima, Bormla, proprjetà tal-istess rikorrenti, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

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;

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

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **elfejn, tmien mija u tnejn u sebgħin euro (€2,872)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **elfejn, tmien mija u tnejn u sebgħin euro (€2,872)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' biss l-ispejjeż tar-rikorrenti, filwaqt illi l-intimata Marlene Viacava għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur