QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 13 ta' Mejju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 511/2021 MH

Numru:

Alberta Mangion

vs

L-Avukat tal-Istat, Alexander Barbara u Genoveffa Barbara

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-11 ta' Awwissu 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***10, St Joseph, St Paul's Street, Gudja***

2. *Illi nofs indiviz tal-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-esponenti, Alberta Mangion, permezz ta' wirt minghand ommha, Teresa Mangion, kif jidher mit-testment ippubblikat fit-3 ta' April tas-sena elf disa' mija erbgha u sebghin fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Saliba (****Dok. A****) u kopja tad-denunzja relattiva (****Dok. B****).*

3. *Illi n-nofs indiviz l-iehor tal-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-esponenti permezz ta' donazzjoni irrevokabli minghand missierha, Benjamin Mangion, kif jidher mill-att ta' donazzjoni ippublikat fil-wiehed u tletin t'Ottubru tas-sena elfejn u wiehed (31/10/2001), fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Mangion (****Dok. C****).*

4. *Illi permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tad-disgha ta' Frar tas-sena elf disa' mija disgha u sittin (09/02/1969) ippublikat fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Saliba, il-fond in kwistjoni kien inghata b'koncessjoni sub-emfitewtika temporanja lil Alexander Barbara ghal sbatax-il (17) sena, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm54 kull tliet xhur (****Dok. D****).*

5. *Illi din il-koncessjoni emfitewtika skadiet fit-tmienja ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u tmenin (08/02/1986), imma l-intimati Barbara, peress li huma cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979.*

6. *Illi prezentament l-intimati Barbara qed ihallsu kera irriżorja ta' €336 fis-sena, b'mod abbusiv u llegali stante illi bil-ftehim li huma kellhom mall-awtur tal-esponenti bil-kuntratt tad-9 ta' Frar, 1969 fl-atti tan-Nutar Dr. Philip Saliba, huma kellhom jivvakaw il-fond fit-terminazzjoni tal-istess koncessjoni enfitewtika temporanja, haga li ma ghamlux minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u baqghu jokkupa l-fond sallum b'titolu ta' kera pretiz minnhom, sfurzat fuq is-sid.*

7. *Illi l-unika mod kif l-antekawza tal-attrici seta' jipprotegi l-proprjeta' tiegħu minn rekwizizzjoni u minn tehid sfurzat kien li jikkoncedi l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-prospettiva illi fit-terminazzjoni ta' l-*

istess koncessjoni emfitewtika temporanja, il-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tas-sid, ghax altrimenti kienu japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema fair rent a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 t'Awwissu, 1914.

8. *Illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-hajja ta' l-intimati gie lez stante li l-intimati Barbara nghataw id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera mhux skont il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan stante li l-intimati Barbara huma cittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom.*

9. *Illi r-rikorrenti u l-awturi taghha gew imċaħħda milli jiehdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika li kienet taghlaq fit-8 ta' Frar, 1986 u gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-istess fond b'mod sfuzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gew offruti kien li jithallsu z-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali fis-sena li jithallas mill-intimati Barbara, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009, tal-Att XXVII tal-2018 baqghet xorta anti-kostituzzjonali ghax ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Is-sitwazzjoni trangat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.*

10. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-esponenti mill-proprjeta' taghha minkejja li l-antekawza taghha ha hsieb li jassigura li dan ma jsirx, oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija mhux qed tircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.*

11. *Illi bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 fl-1 ta' Jannar, 2010, il-kera bdiet tiġi awmentata kull tlett snin ai termini tal-Ligi, b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indici ta' Inflazzjoni.*

12. *Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimati Barbara nghataw il-jedd li jibqghu jirrisjedu fil-fond.*

13. *Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess.*

14. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti, qua sid, inghatat il-jedd li tipproċedu kontra l-intimati Barbara ghaz-zieda tal-kera bir-rata ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju. Din iz-zieda pero' tapplika biss b'effett mill-31 ta' Dicembru, 2018, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lir-rikorrenti ghad-danni kollha sofferti qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Mhux biss iżda anke l-Att XXIV tas-sena 2021, ghalkemm kompla taffa l-ingustizzji gravi li kienu vigenti sa qabel l-introduzzjoni tal-Att, xorta wahda ma jirriflettiex il-kirjiet fis-suq liberu u miftuh.*

15. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġiet u effettivament għadha qed tiġi pprivata mit-tgawdija tal-propjetà tagħha, mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed tipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.*

16. *Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

17. *Illi r-rikorrenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 208 u tal-Att XXIV tas-sena 2021, ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax ma setghatx iżzid il-*

kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq, minhabba li dak li effettivament huma setghu jirċievu kien dak kif limitat bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

18. *Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghet titolari u proprjetarja tal-fond de quo, gie impost u sfurzat fuqha "Landlord / tenant relationship" u fil-verita' dan l-agir huwa esproprjazzjoni de facto u indubbjament ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropeja kif gja stabbilit fil-kawza: "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru, 2006; "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awwissu, 2016; u "Buttigieg and Others vs MALTA" deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018.*

19. *Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta' tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta' in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.*

20. *Illi l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazzjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta" deciza fis-26 ta' Settembru, 2006, il-qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Euro (€55) fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta" moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru, 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.*

21. *Illi fil-kawza surreferita "Fleri Soler & Camilleri vs MALTA", il-Qorti qalet "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 means 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".*

22. *Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.*

23. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrent nkisrilha d-dritt fundamentali taghha sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

24. *Illi b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet:* ***"Amato Gauci vs Malta",*** *gie deciz illi f'kaz simili bhal dan ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, d-danni li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja.*

25. *Illu huma ghandhom jircievu sija danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza: "****Albert Cassar vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018*** *u* ***Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018.***

26. *Illi l-kawza odjerna qeghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru, 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti tirriżerva d-dritt li Tipprocedi b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-*

2018 u aktar recenti tal-Att XXIV tal-2021, pero' tippretendi illi hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja li sofriet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jigu dikjarati wkoll li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenjoni Ewropeja.

27. *Illi l-esponenti tiddikjara li hija taf personalment b'dawn il-fatti u ghal dan il-ghan qed jigi anness affidavit tal-esponenti (***Dok. E***).*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

i. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Alexander Barbara ghall-fond* ***10, St Joseph, St Paul's Street, Gudja,*** *u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghha.*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha, 10, St Joseph, St Paul's Street, Gudja, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtiha r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

iii. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenjoni Ewropeja.*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja.*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-26 ta' Novembru 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jridu jiddeciedu kif ser jistradaw l-kawża jekk hux skont il-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-Artikoli 154 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew ai termini tar-Regolamenti numru 2 et seq. tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon-Ordni (L.S. 12.09) u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni;*

2. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' 10, St Joseph, St Paul's Street, Gudja;*

3. *Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

4. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha 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 r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

5. *Subordinament u mingħajr preġudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala*

[1] Fol 33 et seq

infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti raġunijiet li qieghdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta'; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tat-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni.*

   Huwa evidenti li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-każ ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li jibqghu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

7. *Il-miżura msemmija fil-liġi li qieghdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tat-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-harsien tar-interess ġenerali;*

9. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bati raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi*

raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

11. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement". Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt talenfitewżi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu 1-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont 1-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan 1-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

12. *Illi stabbilit li l-artikotu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi 1-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

13. *Illi inoltre dwar 1-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-*

proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew tens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

14. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta*** *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a Wide margin of appreciation by the State and its application mav often cause siqnificant reductions in the amount of rent chargeable; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-lstat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri sodali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

15. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-ka2 odjern dina 1-0norabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-Liéi fil-kuntest prinCipalment ta' spekulazzjoni talproprjeta' b'mod dejjaq imma ghandha tevalwa u tapplika 1-Ligi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soéjali tal-pajji2 in generali;*

16. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

17. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. Illi aktar minn hekk wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B;*

18. *L-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-l ta'*

Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

19. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;*

20. *Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-Liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qieghed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

21. *Illi dejjem mingħajr pregudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, kwalunkwe ksur għandu japplika biss Magħdud ma dan l-effetti tad-danni għandhom jiġu kkalkulati biss sal-10 ta' Lulju 2018 stante illi din hija d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal 2018,*

iżda l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

22. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Rat **ir-risposta tal-intimati Alexander Barbara u Genoveffa Barbara**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. Illi preliminarjament jinghad illi l-esponenti ma humiex il-legittimi kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti ghaliex certament ma jistax jigi dikjarat li huma b'xi mod qed jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u dawk imharsa mill-Konvenzjoni Ewropea tar-rikorrenti stante li huma ma kellhomx u ma ghandhomx 1-ebda poter legizlattiv u certament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u 1-agir tal-esponenti;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponend dejjem agixxew fil-parametri tal-ligi, u ghalhekk jekk se mai hemm xi vjolazzjoni, dan ghandu jwiegeb ghaliha l-istat u mhux l-esponenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma huwiex minnu li r-rikorrenti sofrew xi lezioni tad-drittijiet kostituzzjonali jew konvenzjonali taghhom;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda wahda mit-talbiet ma hija diretta kontra l-esponenti u ghalkemm wiehed jifhem ghalfejn gew inkluzi f'dawn il-proceduri, l-esponenti certament m'ghandhomx ibaghtu l-ispejjez ta' din il-procedura;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-Nota tar-rikorrenti tal-14 t'April 2023[3] **permezz ta' liema ċediet il-kawża fil-konfront <u>biss</u> ta' Genoveffa Barbara stante li mietet fil-mori tal-proċeduri.**

[2] Fol 38 et seq
[3] Fol 96

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Dr Konrad Xuereb dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni[4].

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti li hija sid tal-fond numru 10, St Joseph, Triq San Pawl, Gudja tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) u (7) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Hija qed titlob ukoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

---

[4] Fol 39 et seq

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Permezz ta' **kuntratt datat 9 ta' Frar 1969**[5] il-fond mertu tal-kawża ngħata b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax -il sena dekorribbli mid-data tal-iffirmar tal-kuntratt minn missier ir-rikorrenti Benjamin Mangion lill-intimat Alexander Barbara. Wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika fit-8 ta' Frar 1986 l-intimat u martu baqgħu jgħixu fil-fond bis-saħħa tal-liġijiet impunjati fil-proċeduri odjerni;

2. Xehdet **ir-rikorrenti Alberta Mangion** dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond, il-konċessjoni enfitwetika mertu tal-kawża u r-raġunijiet li wassluha sabiex tintavola l-proċeduri odjerni[6];

3. Xehed **l-intimat Alexander Barbara** fejn qal li kien ilu jgħix fil-fond sa mill-1967 flimkien ma' martu u l-familja tiegħu. Huma ħarġu mill-fond f'nofs April 2022 wara li s-sid kienet intavolat proċeduri kontrihom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob awment fil-ħlas tal-kera. Wara li ħarġu mill-fond, dawk il-proċeduri ġew ċeduti. Matul il-perjodu tal-kirja huma dejjem ħadu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond u anke ħallsu l-kera dovuta[7]

[5] Fol 20 et seq
[6] Fol 24 et seq
[7] Fol 100

4. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr Konrad Xuereb** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fl-4 ta' Ġunju 2022. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu mill-1987 sal-2022[8];

5. Il-perit wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[9] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah

[8] Fol 39 et seq
[9] Rik 988/08

kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-*

Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx pprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Dr Konrad Xuereb fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** ġie sollevat il-punt li r-rikorrenti għandha tistrada l-kawża jekk hux se tmexxi l-proċediment b'rikors ġuramentat ai termini tal-artikoli 154 et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jew ai termini tar-Regolamenti numru 2 et seq tal-L.S. 12.09 u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tqis li mis-sustanza tal-premessi u anke tat-talbiet imressqa fir-rikors promotur huwa ċar li l-azzjoni ntavolata mir-rikorrenti hija waħda ai termini tar-regola 2 tar-Regoli dwar il-Prattika u l-Proċedura tal-Qrati u l-Bon Ordni (L.S.12.09) u l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni permezz ta' liema hija qed tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Infatt l-kawża ġiet intavolata quddiem din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha. Il-fatt li r-rikors promotur ġie wkoll maħluf bil-ġurament, anke jekk dan ma kienx meħtieġ fi proċeduri ta' din ix-xorta, dan ma għandu ebda mpatt negattiv fuq l-andament tal-kawża.

L-artikolu 164 (2) tal-Kap 12 jipprovdi hekk -

"Ma hemmx nullità jekk kawża illi jmissha tinġieb b'rikors minflok tinġieb b'rikors ġuramentat:

Iżda kull żieda addizjonali li ssir fl-ispejjeż għandha titħallas mill-attur:"

Il-Qorti għalhekk sejra tiċħad din l-eċċezzjoni salv għall-fatt li r-rikorrenti ser tiġi ordnata ġġorr l-ispejjeż addizzjonali marbuta mal-preżentata tar-rikors promotur fil-forma ġuramentata.

2. Skont **it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni.
Fl-ewwel lok, kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrenti tressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

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

Il-Qorti tinnota li fi kwalunkwe każ fil-każ odjern, mill-provi mressqa a sodisfazzjon tal-Qorti intweriet il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' u cioe' –

- Nofs indiviż tal-fond ġie akkwistat minnha bis-saħħa tal-wirt ta' ommha; u

- In-nofs indiviż rimanenti ġie akkwistat minnha bis-saħħa ta' donazzjoni rrevokabbli mingħand missierha.

L-atti notarili relattivi huma wkoll esebiti in atti.

Għar-raġunijiet suesposti l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

3. Skont **l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Alexander Barbara** huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed tattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimat kien nkwilin sas-sena 2022, dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex huwa jkun parti mill-kawża u jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu *qua* nkwilin residenti fil-fond għall-perjodu msemmi. Kif jingħad fil-ġurisprudenza lokali dan inissel legittimita' passiva li tankra l-bżonn ta' l-intimati fil-kawża.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et.*** *(29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"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 jaffetwaw 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-integrita` 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 huwa leġittimi kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti tallega li bit-tħaddim tal-artikolu 12 (2) u (7) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti l-intimat inkwilin Barbara qed jingħata dritt għal rilokazzjoni fuq il-fond mertu tal-kawża u kwindi huwa mpossibbli għaliha li tirriprendi l-fond in kwistjoni lura.

Naturalment in vista tal-fatt li, kif irriżulta mill-provi, minn April 2022 il-kirja ma baqgħetx fis-seħħ u l-fond ġie ritornat lir-rikorrenti, din it-talba ser tiġi meqjusa li tkopri biss sa dak il-perjodu.

Il-Qorti tosserva mmedjatament li għalkemm għall-perjodu msemmi huwa konċess li r-rikorrenti kienet rinfaċċjata b'diffikulta' akbar biex terġa tieħu lura l-proprjeta' in kwistjoni f'idejha dan ma jfissirx li r-rilokazzjoni lill-intimat Barbara kienet indefinita jew li r-ripresa tal-fond kienet mpossibbli.

Il-qrati tagħna diġa trattaw dan il-punt.

Ingħad hekk fil-każ surreferit **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fir-rigward ta' talba simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta -

"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa` qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma

ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f'dik it-talba".

L-ewwel talba tar-rikorrenti għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Għall-istess raġunijiet ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru tlieta tal-intimati Grech.

Jiġi sottolineat pero' li b'dan li appena ngħad ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti mhumiex akkoljibbli, kif ser jingħad.

Fit-tieni talba r-rikorrenti tilmenta li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kawża tat-tħaddim tal-liġijiet msemmija.

L-artikolu 12 (2) u (7) tal-Kap 158 jipprovdi jekk –

"(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Maltau jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kullperijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġumiftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemmftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

(.....)

(7) Meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, id-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-darskont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi."

Huwa ċar għalhekk li din id-dispożizzjoni tal-liġi tipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f' xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat flimkien ma' oħrajn li jsegwuh għandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien. Il-liġi tgħid li meta tintemm dik l-enfitewsi temporanja

u l-enfitewti jkunu ċittadini ta’ Malta u jkun jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma jkollhom dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond b’titolu ta’ kera mingħand il-padrun dirett. Hekk ġara fil-każ tal-intimat Barbara u l-familja tiegħu.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

“(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi

akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fid-dawl tal-ġurisprudenza kostanti in materja, l-Qorti tqis li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli għall-każ odjern għax il-Kap 158 daħal fis-seħħ fl-10 t'April 1959 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont dak li jippovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni**.

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk **-**

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà 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-proprjetà; 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."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata 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 saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. 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-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88.”

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa`

tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta.”

B'analoġija, dawn il-kunsiderazzjonijiet japplikaw ukoll għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kunsiderazzjonijiet il-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha.

Sejrin għalhekk jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru sitta tal-Avukat tal-Istat.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

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

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

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

Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li saru dwar dan fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal

ġurisprudenza in materja, inkluż id-dispożizzjonijiet tal-liġi mertu tal-kawża odjerna fosthom-

"1. Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et *(Rik Nru 33/2010 AE) – 18 ta` Settembru 2012*

Wara li kien ċitat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setgħux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa` ġiet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deċiż fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:

i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f`kontroll tal-użu tal-proprjeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien "a legitimate social policy".

Il-qorti osservat:

"Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;

"As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78,ECHR 1999-VII)." (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Gunju 2011).

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad fir-rigward tal-massimu li seta`

jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, "Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.". Fil-kaz taghna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488…

v. Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilta` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq is-sid; "It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.". Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

vi. Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu ".....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, 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 has further considered the legitimate

purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.".

vii. Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-liġi tħassru ghall-kuntratti li saru wara l-1995; "..... a decision which fell within the State`s margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.".

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deċiż fit-12 ta` Ġunju 2012:-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take ppropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a

mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.".

Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza.

Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaż-żmenijiet tal-lum.

(.....)

Ġialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. Għall-ħlas ta` kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.

ii. Għall-awment ta` kera kull ħmistax-il sena biss;

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;

iv. Għal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

v. Għal stat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` ħwejġu f`każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

Fid-deċizjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti għal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens għal €15,000."

Il-każ ċitat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ngħad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. L-artikolu 12(2) u (7) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1973 ġie mpost fuq ir-rikorrenti b'mod arbitrarju mill-Istat fejn hija ma kellha ebda għażla ħlief li tottempra ruħu miegħu;

2. It-tul ta' snin li l-inkwilin intimat u l-familja tiegħu damu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża bis-saħħa tal-liġi;

3. Minkejja li l-kera kienet tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles kif kalkulati mill-

perit Dr Konrad Xuereb fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti hija ntitolata għalihom bis-saħħa tal-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati, ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti tista' tirċievi mingħand l-intimat Alexander Barbara skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm il-liġi mpunjata baqgħet tikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimat Barbara, ir-rikorrenti ma kinitx qegħda tipperċepixxi kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. Għalkemm fil-perjodu mill-1986 sakemm il-kirja ġiet fi tmiemha l-intimat Barbara u l-familja tiegħu kienu qegħdin sempliċiment jibbenefikaw mill-protezzjoni li tagħtihom il-liġi pero' dan ma jnaqqas xejn mill-ispropozjon li r-rikorrenti kienet kostretta li ssofri fit-tgawdija tad-dritt tagħha tal-proprjeta' b'riżultat tat-tħaddim tal-istess liġi;

6. Ċertament għalhekk li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Minn meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Il-konċessjoni enfitewtika kienet tagħlaq fit-8 ta' Frar 1986 u għalhekk mill-għada 9 ta' Frar 1986 l-intimat Alexander Barbara u l-familja tiegħu baqgħu jirrisjedu fil-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Madankollu, **l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi hekk -

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Kif irriżulta mill-provi, nofs indiviż tal-proprjeta' ġiet għand ir-rikorrenti permezz tal-wirt t'ommha li mietet fl-24 ta' Novembru 1981. Skont it-testment tat-3 t'April 1974, apparti li r-rikorrenti flimkien ma' ħuha ġiet istitwita eredi universali tal-ġid tal-ġenituri tagħhom, dan is-sehem ta' nofs indiviż fuq il-fond in kwistjoni għadda għandha bit-titolu ta' pre-legat.

Peress li l-pre-legat huwa meqjus li għadda għand ir-rikorrenti mal-mewt ta' ommha, il-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti b'rabta ma' dan

in-nofs indiviż ser jitqies li seħħ mit-30 t'April 1987 u dan ai termini tal-artikolu 7 tal-Kap 319 suċċitat.

Fir-rigward tan-nofs indiviż rimanenti fuq il-fond mertu tal-kawża, dan għadda għand ir-rikorrenti bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 31 t'Ottubru 2001 u kwindi l-ksur ser jitqies li beda jseħħ minn dakinhar u mhux qabel.

<u>Sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li baqa' għaddej dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, il-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-artikolu 12B bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ngħatatilha l-opportunita' fil-liġi li titlob awment fil-kera' tal-fond.
Fil-premessa numru 26 tar-rikors promotur, ir-rikorrenti ddikjarat li hija kienet qed tillimita l-effetti tal-kawża sal-31 ta' Diċembru 2018.

Il-Qorti tqis pero' li **l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti odjerna m'għandux imur oltre d-data tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 fl-Att XXVII tal-2018 u ċioe' l-10 ta' Lulju 2018,** liema liġi tat l-opportunita' lir-rikorrenti u sidien oħra fl-istess sitwazzjoni tagħha li jfittxu rimedju.

Ingħad hekk in materja mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Alfred Attard vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** –

"13. Ġà fis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2022 fil-każ ta' ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** *(rik. 118/2021) din il-qorti kienet osservat illi -*

»14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjetà tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu."

Kompla jingħad hekk fil-każ **Justine Pergola vs Avukat tal-Istat deċiż fil-31 ta' Mejju 2023 -**

"68. Ir-rikorrenti talbet li tressaq bħala prova il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Il-Qorti għalhekk ħatret a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti bħala tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Huwa ppreżenta r-relazzjoni finali tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2022.

69. Jeħtieġ qabel xejn jiġi deliberat jekk il-perijodu li qed tirreklama r-rikorrenti huwiex ġustifikat.

70. Ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et*** *mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li "Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u*

mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021"

71. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-perijodu rilevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018."

Għal dawn ir-raġunijiet kollha suesposti, il-Qorti sejra tilqa' limitatament it-tieni talba u tikkonkludi li b'riżultat tal-operazzjoni tal-artikolu 12 (2) u (7) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodi msemmija. Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal dan il-ksur.

Konsegwentement b'rabta mat-tieni talba ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet numru erbgħa u minn sebgħa sa sbatax ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż. L-eċċezzjonijiet tiegħu numru tmintax u għoxrin ser jintlaqgħu.

Ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-intimat Alexander Barbara numru tnejn u tlieta.

D. <u>RIMEDJU</u>

Fil-bqija tat-talbiet tagħha, r-rikorrenti qed titlob rimedji li jagħmlu tajjeb għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha senjatament kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Qabel xejn pero' l-Qorti ser tindirizza r-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022 -**

"E. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>

64.Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost.

30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66.Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess."

Ferm il-premess, u għalkemm ir-rikorrenti ma tistax tistrieħ fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex titlob kumpens, hija xorta għandha dritt għalih fit-termini tal-liġi nostrali.

Ser tintlaqa' għalhekk l-eċċezzjoni numru dsatax tal-Avukat tal-Istat safejn kompatibbli ma' dak li ngħad.

Il-Qorti għalhekk sejra tkompli bil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

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

A bażi ta' dan l-insenjament, ser jinħadem il-kumpens lir-rikorrenti skont il-valuri lokatizji annwali tal-fond fis-suq ħieles kif indikati fir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Dr Konrad Xuereb -

<u>Nofs indiviż provenjenti mill-wirt tal-omm</u>

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €279.60

Mill-1988 sal-1991 - €1,678

Mill-1992 sal-1996 - €3,440

Mill-1997 sal-2000 - €4,916

Mill-1 ta' Jannar sat-30 t'Ottubru 2001 - €1,020.83

<u>Fuq il-fond sħiħ wara d-donazzjoni tan-nofs indiviż rimanenti</u>

Mill-31 t'Ottubru 2001 sal-31 ta' Diċembru 2001 - €416.39

Mill-2002 sal-2006 - €16,475

Mill-2007 sal-2011 - €25,815

Mill-2012 sal-2016 - €24,540

Sena 2017 - €7,086

Mill-1 ta' Jannar sal-10 ta' Lulju 2018 - €3,737.10

Total: €89,403.92

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €26,821.17. Mela s-somma issa hija ta' €62,582.75. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €62,582.75 hija €12,516.55. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €50,066.20.

Minn din is-somma ta' €50,066.20 għandha titnaqqas dik imħallsa mill-inkwilin bħala ħlas ta' kera matul il-perjodu msemmi.

Skont il-provi mressqa in atti l-kera *pro-rata* mħallsa matul il-perjodu in kwistjoni kienet hekk –

<u>Nofs indiviż provenjenti mill-wirt tal-omm</u>

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €77.64

Mill-1988 sal-2000 - €1,514.04

Mill-1 ta' Jannar sat-30 t'Ottubru 2001 - €1,164.29

Fuq il-fond sħiħ wara d-donazzjoni tan-nofs indiviż rimanenti

Mill-31 t'Ottubru 2001 sal-31 ta' Diċembru 2001 - €39.46

Mill-2002 sal-2009 - €1,863.44

Mill-2010 sal-2013 - €1,341.68

Mill-2014 sal-2017 - €1,352.44

Mill-1 ta' Jannar sal-10 ta' Lulju 2018 - €177.20

Total: €7,530.19

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilin intimat għall-perjodu mertu tal-kawża, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €42,536.01.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €8,500 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-bqija tal-ispejjeż.

Ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru wieħed u għoxrin tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru erbgħa tal-intimat Barbara filwaqt li ser jiġu miċħuda l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati minn tmintax sa wieħed u għoxrin filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief l-ewwel eċċezzjoni safejn marbuta mal-ispejjeż addizzjonali mħallsa għall-preżentata tar-rikors promotur fil-forma ġuramentata;

2. Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Alexander Barbara filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

3. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li per konsegwenza tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) u (7) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bit-tħaddim tal-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond numru 108 u l-garaxx numru 10 bl-isem St Joseph, Triq San Pawl, Gudja u dan bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni għall-perjodu deċiż fis-sentenza;

5. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens pekunarju u non-pekunarju sofferti mir-rikorrenti minħabba l-vjolazzjonijiet subiti minnha kif imsemmi;

6. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti kif ġej billi tillikwida l-kumpens globali ta' wieħed u ħamsin elf u sitta u tletin Ewro u ċenteżmu (€51,036.01) in kwantu għal tnejn u erbgħin elf ħames mija u sitta u tletin Ewro u

ċenteżmu (€42,536.01) u in kwantu għal tmint elef u ħames mitt Ewro (€8,500) bħala danni non-pekunarji;

7. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

8. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat għajr għal dawk addizzjonali marbuta mal-preżentata tar-rikors promotur fil-forma ġuramentata li għandha tagħmel tajjeb għalihom ir-rikorrenti.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.