QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 07 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 422/2021 AF

Josephine Borg

Anna Maria Falzon

Raymond Borg

u

Carmelo *sive* Charles Borg

vs

Avukat tal-Istat u b'digriet tas-26 ta' Ottubru 2021 gie msejjah fil-kawza Carmelo Costa

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Josephine Borg, Anna Maria Falzon, Raymond Borg u Carmelo *sive* Charles Borg, li permezz tiegħu wara li ġie premess:

Ir-rikorrenti hija s-sid tal-proprjetà *ossia* l-fond bin-numru 30, 'Stella', Triq San Ġużepp, Gwardamangia, il-Pietà. Oriġinarjament, il-fond kien tar-rikorrenti f'daqqa, biex imbagħad, b'att ta' diviżjoni tas-17 ta' Jannar 2017, il-proprjetà għaddiet għand ir-rikorrenti Josephine Borg.

Din il-proprjetà kienet ġiet konċess b'titolu ta' ċens temporanju, li mal-għeluq tiegħu fl-1981, bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ġiet konvertita f'kera perpetwa. Il-kera llum hija ta' €136,48 kull tliet xhur.

Mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni emfitewtika temporanja l-intimat Carmelo Costa, ġialadarba kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, baqa' jokkupa l-fond taħt titolu ta' kera, liema kera kellha tiżdied skond ir-rata ta' inflazzjoni però li qatt ma kellha teċċedi d-doppju u dan ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u jkompli jiżdied fil-kera kull ħmistax il-sena però qatt iktar mid-doppju ta' dak li kien qed jitħallas qabel tali skadenza.

Għalhekk l-intimat beda jgawdi kirja sfurzata fuq is-sidien mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-atturi u l-intimat Costa u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perjodu lokatizju.

Fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien *ossia* fl-1981, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilha bl-Att XXIII ta' l-1979.

Għaldaqstant ġiet privata mill-proprjetà tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu suffiċjentement aċċessibli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom — vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009.

Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti jew min minnhom, l-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lil Carmelo Costa u jirrenduh impossibli li r-rikorrenti Josephine Borg tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti jew min minnhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bin-numru 30, 'Stella', Triq San Ġużepp, Gwardamangia, il-Pietà, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti

b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

6. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok, qiegħed jiġi eċċepit li l-ġudizzju f'dan ir-rikors ma jistax ikun wieħed integru, u dan peress li ma ġiex imħarrek fil-kawża l-inkwilin Carmelo Costa. Biex il-ġudizzju jkun wieħed integru jeħtieġ li jippartecipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. Tenut kont tal-fatt li l-inkwilinat ta' Carmelo Costa jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, huwa għandu interess ġuridiku f'din il-kawża u għalhekk il-preżenza tiegħu f'din il-kawża hija meħtieġa kemm sabiex il-ġudizzju ta' din il-Qorti jagħmel stat kontrih u kif ukoll sabiex jiġu mħarsa l-interessi tiegħu (ara fost l-oħrajn is-sentenza fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan vs l-Onorevoli Prim Ministru et***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Ottubru 2020 u s-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Cesareo et vs l-Avukat Ġenerali et***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021).

Fiċ-ċirkostanzi jkun xieraq li r-rikorrenti jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, u ċioè, l-fond bin-numru

30, ‘Stella’, Triq San Ġużepp, Gwardamanġia, il-Pietà. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-inkwilin Carmelo Costa tassew qiegħed iżomm dan il-fond b’titolu ta’ kirja skont l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta**.

L-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta** jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f’idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari tal-**artikoli 12(2)**, **12B(4)**, **12B(8)** u **12Ċ** flimkien mat-tifsira ta’ kerrej, kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta**, juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista’ tiġi mwaqqfa.

Ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Għal dan l-ilment l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta’ dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta’ proprjetà skont l-interess ġenerali. F’dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta’ abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*.

Sewwasew f’dan il-każ, l-**artikoli 12, 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b’mod ġenerali.

Minbarra dan, is-sidien ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b’mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta** huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur

ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq.

Hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ma jistax jingħad li l-**artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jmorru kontra l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll** tal-**Konvenzjoni Ewropea**. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilin Carmelo Costa ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża.

Barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll**, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera.

La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom.

F'kull każ, f'dak li jirrigwarda ir-raba' u ħames talba tar-rikorrenti, dawn tal-aħħar ma jistgħux jinvokaw l-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** sabiex jitolbu kumpens u danni għaliex dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji 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**.

Fl-aħħarnett, jekk permezz tas-sitt talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin Carmelo Costa mill-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat illi fl-udjenza tas-26 t'Ottubru 2021, in vista tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti ordnat il-kjamat in kawża ta' Carmelo Costa.

Rat ir-risposta tal-kjamat in kawża Carmel Costa, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament l-eccipjenti jismu Carmel Costa (K.I. 15050M) u mhux Carmelo Costa u b'hekk jinhtieg illi tintalab korrezzjoni f'dan is-sens.

Preliminarjament wkoll l-eccipjenti mhux il-legittimu kuntradittur u huwa jitlob illi jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

L-atturi ghandhom jgibu prova illi huma hallsu t-taxxa minnhom dovuta meta wirtu l-fond in kwistjoni u dan ai termini tal-Art. 63 tal-Kap. 364 li huwa ta' ordni pubbliku u din il-Qorti sakemm issir din it-tali prova ghandha twaqqaf minnufih kull proċediment

ġudizzjarju sakemm jitwettqu l-kundizzjonijiet li huma hekk preskritti mil-liġi.

Skond kazistika kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali Maltija, fosthom fil-kawza fl-ismijiet Sean Bradshaw et v l-AG et. (6 ta' Frar 2015), l-inkwilin ghandu jitharrek fil-kawza jekk huwa jkun jifforma *"parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata"* u jekk jkun qed *jokkupa l-fond a tenur proprju tal-istess inkwilinat li jkun qed jigi attakkat b'dik il-kawza, ghax f'tali kaz il-"meritu [jkun] jikkoncerna lilu direttament"*. Ghal din ir-raguni, l-inwkilin ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u jkun legittimu kuntradittur biss jekk huwa jkun ghadu qed jokkupa l-fond bl-istess titolu li jkun qed jigi attakkat f'din il-kawza.

L-eccipjenti llum jgawdi l-protezzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk huwa m'ghadux jifforma parti mir-rapport guridiku li huwa regolat bl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioè l-ligi li l-kostituzzjonalità taghha qed tigi attakkata permezz ta' din il-kawza, oltre illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

Dan il-principju gie stabbilit wkoll fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM fl-ismijiet 'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Generali et', deciza fil-25 ta' Gunju 2020, fejn il-Qorti qalet hekk:- *"...Illi b'differenza mill-kazijiet succitati, ir-rikorrenti ddikjaraw fl-atti ta' din il-kawza li m'humiex qeghdin jitolbu l-izgumbrament taghhom, anke billi kkuntrattaw maghhom kirja gdida permezz ta' skrittura datata 28 ta' Gunju 2019 li esebew bhala Dokument B mar-rikors promotur taghhom. M'hemmx dubbju ghalhekk li l-ezitu ta' din il-kawza ma jeffettwa bl-ebda mod l-interessi tal-konjugi Camilleri. Ghalhekk il-Qorti sejra tehlishom mill-osservanza tal-gudizzju u konsegwentement m'ghandhiex ghalfejn tikkunsidra l-eccezzjonijiet l-ohrajn taghhom".*

B'hekk it-talbiet ghandhom jigu limitati sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia l-2018, stante illi wara dik id-data l-atturi kellhom rimedju

ordinarju ghad-disposizzjoni taghhom, liema rimedju huma ghazlu li ghal tlett snin shah ma juzufruwwux ruhhom minnu.

Ir-rikorrenti ghandhom jindikaw precizament liema huma dawk l-artikoli tal-Kap. 158 illi huma qed jattakkaw permezz ta' din il-kawza u mhux korrett li jsemmu "l-ligijiet vigenti" ghax dan jista' jigi interpretat bhala referenza wkoll ghall-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u jekk dan huwa l-kaz l-eccipjenti jirrizerva minn issa li jaghmel eccezzjonijiet ulterjuri.

Fil-mertu l-eccipjenti dejjem assigura li jottempora ruħu ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed jew inqas – kif fil-fatt dejjem għamel. Dan fis-sens li dejjem ħallas il-kera regolarment skont kif kien obbligat – kemm bħala meta kien dovut u fl-ammont kif stabilit mil-liġi, minn żmien għal żmien, liema kera ilha tiġi awmentata u aġġornata perjodikament, skont il-liġi in vigore applikabbli

L-eccipjenti dejjem aderixxa ruhu ai termini tal-Kap. 158 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan f'kull aspett u per konsegwenza ma jistax jingħad li huwa agixxa ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi u/jew bi ksur tal-ligi.

Hlief ghall-ahhar skadenzi meta nbdew il-proceduri gudizzjarji mis-sid kontra l-intimat Carmel Costa, ghandu jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba, u fl-ebda ħin u fl-ebda mument qatt u ħadd ma talab xi żjieda u/jew xi awment żgħir kemm hu żgħir, kbir kemm hu kbir.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eccipjenti m'ghandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jkun kkastigatat talli ottempera ruħu ma' ligi tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022 il-Qorti nnominat lill-Perit Reuben Sciortino bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1987 sas-sena 2021 f'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-1 ta' Marzu 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa leżiv tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnhom mġarrba.

Wara li ssollevaw diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża hija dwar il-fond numru 30, Stella, Triq San Gużepp, Gwardamangia, Pietà li b'kuntratt tas-17 t'April 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino ġie konċess minn Emanuel Borg favur Salvatore Borg b'titolu ta' konċessjoni temporanja għal 17-il sena dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt. B'kuntratt tat-22 t'Awwissu 1974 Salvatore Borg biegħ l-utili dominju temporanju għaż-żmien rimamenti lil Carmel Costa.

Dan il-fond kien jappartjeni lil Emanuel u Raffaella Borg li jiġu l-ġenituri tar-rikorrenti u li ġew nieqsa fis-7 t'Awwissu 1999 u fl-10 t'April 2009 rispettivament. B'testment tal-5 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino it-testaturi konjuġi Borg nnominaw lill-erba' uliedhom u rikorrenti f'din il-kawża bħala eredi universali tagħhom waqt li nnominaw lil xulxin bħala użufruttwarji reċiproċi.

B’att ta’ diviżjoni tas-17 ta’ Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja, il-fond ġie konċess lir-rikorrenti Josephine Borg.

Integrità tal-Ġudizzju

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa in primis illi għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandu jiġi kjamat in kawża l-inkwilin Carmel Costa.

La darba l-Qorti ordnat il-kjamat in kawża ta’ Costa, il-mertu ta’ din l-eċċezzjoni ġie eżawrit.

Korrezjoni fl-okkju tal-kawża

Il-kjamat in kawża Costa eċċepixxa illi ismu ġie erronjament indikat fuq ir-rikors promotur billi għad illi jismu Carmel ismu ġie ndikat bħala Carmelo. Il-Qorti qeghda tordna l-korrezzjoni permezz ta’ din is-sentenza.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab qabel xejn illi ssir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Abbażi tal-provi in atti, il-Qorti hija sodisfatta mit-titolu li jgawdu r-rikorrenti fuq il-proprjetà u sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta’ din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Prova illi l-Kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 158

L-intimat Avukat tal-Istat talab ukoll illi ssir il-prova li l-kirja mertu ta' din il-kawża hija milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Abbażi tar-rizultanzi, din il-Qorti tinsab sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija milquta u regolata *ope legis* ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Leġittimu Kontradittur

Il-kjamat in kawża Costa eċċepixxa illi mhuwiex leġittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement ottempra ruħu mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[1]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa propju l-fond li fih jinsab jirrisjedi l-intimat, peress li r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tieghu mill-fond, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tilqa' t-talbiet kif dedotti, dawn sejrin jolqtu direttament lill-intimat, dan inissel fl-intimat l-interess ġuridiku sabiex huwa jipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u jiddefendi l-pożizzjoni tieghu *qua* inkwilin tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom

---

[1] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: "*Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk 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.*"

interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'għandux effett *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċità tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun għaqli u li jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[2].

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

Ħlas Taxxa ta' suċċessjoni

Il-kjamat in kawża eċċepixxa wkoll li għandha ssir mir-rikorrenti l-prova li ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni. Il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni u l-mertu tagħha bħala irrilevanti għall-fini tal-azzjoni odjerna.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief flinteress pubbliku u bla ħsara għall-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 ta'*

---

[2] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

proprjeta' skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji bażilari u cioè:

- Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
- Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
- L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ in diżamina, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 il-kirja baqgħet tiġi kontrollata favur l-inkwilin b'tant illi l-kerrej ma kellux triq oħra għajr illi jġedded il-kirja mingħajr ebda jedd li jgħolli l-ammont tal-kera perċepibbli.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". 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 as housing of the population, which modern societies consider a prime social need 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. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[3].

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess

[3] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

M'hemmx dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kif sussegwentement emendat partikolarment bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 saru taħt qasaf legali. Lanqas ma hemm dubju li l-leġislatur kellu għan leġittimu wara l-implimentazzjoni tal-Liġijiet tal-Kera, liġijiet li ġew promulgati fl-interess ġenerali u f'kuntest fejn għal-raġunijiet soċjo-ekonomiċi, il-leġislatur ried jassikura li għadd ta' ċittadini vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom.

Il-ġurisprudenza rigwardanti l-liġijiet tal-kera turi ċar illi d-drittijiet fundamentali jiġu mkasbra fil-mument illi ma jinżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-bżonn għar-rispett tad-drittijiet fonadamentali tas-sidien.

Fil-Ktieb Law of the European Convention on Human Rights l-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick jgħidu illi:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate*.[4]

[4] Oxford, 2nd Ed, 2009 p. 687-688

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Concetta *sive* Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'April 2021 ingħad illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Dan għaliex kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Briffa et vs l-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Novembru 2021 (mhux appellata):

> "*[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali*."

F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[5].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-

---

[5] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setghet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….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*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

L-Att XXVII tal-2018

Dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tiħtieġx protezzjoni soċjali.

Dwar dawn l-emendi, il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> "*Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali*

ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

...

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din ilQorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din

il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

> "*Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*
>
> *Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.*
>
> *L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App. Inf. 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur irrikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn ilQrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u lKonvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati*."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn ingħad hekk:

> *"Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."*

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda tirrikonoxxi li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. In vista tal-liġi kif emendata, ir-rikorrenti ma jistax aktar jargumenta li r-ripriża tal-pussess hija impossibbli.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Tajjeb jingħad illi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għall-kumpens fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-improponibilita' tat-talba għaliex jargumenta illi l-Art 41 tal-Konvenzjoni japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ukoll għall-Qrati Maltin. Jgħid ukoll illi dan l-artiklu mhuwiex parti mil-liġi Maltija peress illi mhuwiex inkluż fit-Tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' taħt l-Art 2 tal-Kap. 319 u lanqas ma ġie traspost fil-liġi Maltija a tenur tal-Art. 3 (3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Art 41 tal-Konvenzjoni jitkellem dwar '*Sodisfazzjon Xierqa*' u jaqra hekk:

> *"Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leża jekk ikun neċessarju."*

Dwar dan il-punt il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Generali et, op. cit., fejn inghad hekk:

> *"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;*
>
> *Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";*
>
> *Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-*

Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu;

Għandu raġun l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex trasportat fil-liġi domestika u għalhekk ma jistax japplika. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll il-Protokolli aġġunti, jistgħu jitqiesu biss illi jifformaw parti mil-liġi ta’ Malta limitatament safejn dawn ikunu ġew inkorporati fil-Kap. 319. Għalhekk, la darba dan l-Artiklu ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319 allura ma jistax jiġi applikat mill-Qrati Maltin. In oltre, il-Qorti ssib ukoll illi l-Art. 41 kien maħsub sabiex jiġi applikat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem wara talba f’dan is-sens, u fejn il-Qrati domestiċi ma jkunux taw kumpens għall-vjolazzjoni, il-Qorti Ewropea tista’ tapplika dan l-Artiklu sabiex tagħti hi stess dak il-kumpens ġust. Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa’ din l-eċċezzjoni in kwantu talba msejjsa fuq l-Artikolu 41 hija mproponibbli.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzo pardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2022 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. Jirrizulta illi l-genituri tar-rikorrenti t-tnejn hallew lil uliedhom bhala eredi taghhom u dan permezz tat-testment tal-1993. Ghalhekk, galadarba l-ulied wirtu wkoll lil ommhom meta din kienet tgawdi l-uzufrutt, ir-rikorrenti ghandhom jedd tal-kumpens kollu ugwalment sal-2017 (meta saret id-divizjoni) u Josephine Borg wahedha mill-2017 sad-data tar-rikors promotur (Sammut vs Dimech – Qorti Kostituzzjonali – 26 ta' Mejju 2021).

Madanakollu, hija ormai ġurisprudenza stabbilita dik illi tgħid illi m'għandux jittieħed kont ta' perijodi ta' żmien wara l-1 ta' Lulju 2018 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

Għalhekk it-talba tar-rikorrenti sejra tiġi ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mill-10 t'April 2009 sal-1 ta' Lulju 2018. Anki hawnhekk irid jingħad illi t-talbiet tar-rikorrenti jridu jiġu ndirizzati fir-rigward ta' żewġ perjodi ta' żmien. L-ewwel perjodu huwa dak mill-10 t'April 2009 u cioè minn dakinhar li mietet is-superstiti fost l-ante kawża tar-rikorrenti sas-17 ta' Jannar 2017 meta ntemm l-istat ta' komunjoni. It-tieni perjodu ta' żmien huwa dak mis-17 ta' Jannar 2017 sal-1 ta' Lulju 2018.

Dan premess, il-Qorti tinnota illi fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum '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.

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1987	€1,300
1992	€2,000
1997	€3,900
2002	€5,200
2007	€7,800
2012	€8,000
2017	€11,300

Ghalhekk is-sidien setghu potenzjalment qalghu l-ammont komplessiv ta' €152,300. B'referenza ghal fuq citata gurisprudenza dan l-ammont jitnaqqas bin-nofs u minnu jonqos ukoll l-ammont ta' €5,600 attwalment percepit mis-sidien, b'dana illi l-ammont ta' kumpens pekunarju jkun ta' €70,550. Ma' dan l-ammont il-Qorti qeghda takkorda wkoll kumpens non-pekunarju ta' €15,000. Dan l-ammont komplessiv ta' €85,550

jinqasam bejn l-ahwa kollha inkluza Josephine Borg wara li l-istess Josephine Borg tiehu wahedha s-somma ta' €5,500.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamat in kawża sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12 (2) tiegħu jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-kjamat in kawża Carmel Costa;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12 (2) tiegħu jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' hamsa u tmenin elf hames mija u hamsin Ewro (€85,550), liema somma trid titħallas lir-rikorrenti kif intqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti nkluż l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn dakinhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dak inhar tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG