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

Illum 23 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 198/2020 AF

Rose Vella

Esther Abela

Karen Demicoli

David Demicoli

Josef Demicoli

u

Maria Demicoli

vs

Alfred Richard

Mary Richard

u

Noel Richard

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Rose Vella, Esther Abela, Karen Demicoli, David Demicoli, Josef Demicoli u Maria Demicoli, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà bin-numru 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

Huma jikru dan il-fond lill-intimati Alfred Richard, Mary Richard u Noel Richard, li jzommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jircievu kera fis-somma ta' €222.00c fis-sena, liema rata tista' biss tizdied biss kull tlett snin u limitatament skond l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini jinkludu provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta'

kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferma u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkrejaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimati Alfred, Mary u Noel Richard), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura ta' proprjetà, n-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell ta' ghixien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkrejaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ma ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Kovenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jistghu biss jircievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruhhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawza l-esponenti qeghdin jaghmlu s-solita talba ghall-kumpens biex jigu rimedjati l-lezjonijiet passati. Qeghda ssir ukoll talba ghall-izgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jinghataw rimedju minn hawn 'il quddiem u cioè billi jottjenu l-izgumbrament tal-intimat malli dan tinstab illi qieghed jokkupa l-fond taht kirja leziva u allura b'hekk invalida u minghajr effett. Issir riferenza ghal dak li ntqal fil-kaz tal-Qorti Ewropeja fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li dderigiet il-qrati Maltin jaghtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom ghalfejn jaghmlu proceduri dupplici biex jottjenu solljev ghall-jeddijiet taghhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess kaz intqal illi hlas ta' kumpens jista' ma jkunx bizzejjed biex jindirizza vjolazzjoni taht il-Konvenzjoni. Huwa ghalhekk illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu r-rimedju ta' zgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimati Alfred Richard, Mary Richard u Noel Richard qed izommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li ser jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara konsegwentement illi, l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

5. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimati Alfred Richard, Mary Richard u Noel Richard m'ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi li jtihom il-jedd jkompli jokkupaw l-proprjetà: proprjetà bin-numru 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

6. Tordna b'hekk lill-intimati Alfred Richard, Mary Richard u Noel Richard sabiex jizgumbraw mill-proprjetà indikata, u dana billi jivvakawha u jaghtu lura l-pussess shih tieghu lir-rikorrenti, u taghti terminu qasir perentorju ghal dan il-ghan.

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni- li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

8. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat ir-risposta tal-intimati Richard li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu sommarjament michuda bl-ispejjez stante illi mhuwiex minnu illi r-rispondenti jiddetjeni l-fond numru 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara bis-sahha ta' kirja li hija protetta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif imtenni mir-rikorrenti bhala l-bazi tal-azzjoni minnhom istitwita, izda huma jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera abbazi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi originarjament l-intimat Alfred Richard (dak iz-zmien kien kunjomu "Rickett") kien xtara u akkwista l-utli dominju temporanju tal-fond in kwistjoni ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali ta' sbatax-il sena li bdiet fit-2 ta' Dicembru, 1962, u dan permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 ta' Novembru,

1968 in atti Nutar Pubbliku Joseph Gatt (kopja hawn annessa bhala Dok. "A") u kien ihallas canone annwu ta' ghoxrin lira Maltija (Lm20). Meta din il-koncessjoni enfitewtika skadiet fit-2 ta' Dicembru, 1979 l-intimat Alfred Richard (li kunjomu kien inbidel minn "Rickett" ghal "Richard" permezz ta' sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Novembru, 1975 – kopja hawn annessa bhala Dok. "B") huwa kien jokkupa l-imsemmi fond bhala r-residenza ordinarja tieghu flimkien ma' martu Mary Richard u t-tlett uliedhom Marica li llum ghandha 49 sena, Claudine li llum ghandha 45 sena u Noel li llum ghandu 41 sena u kienu lkoll cittadini Maltin, tali enfitewsi temporanja giet konvertita f'kera bis-sahha tal-artikolu 12(2)(a) tal-Kap. 158. Ghaldaqstant l-azzjoni tar-rikorrenti kif imsejsa fuq vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba fil-protezzjoni li skond huma l-intimati qed igawdu bis-shana tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta hija kompletament bla bazi u ghalhekk l-indoli tal-azzjoni tar-rikorrenti huma monki u ma jistghu jwasslu ghall-ebda rizultat hlief li t-talbiet taghhom jigu sommarjament respinti bl-ispejjez kontra taghhom.

Oltre dan, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-intimati rispondenti juzaw il-fond in kwistjoni bhala r-residenza unika u ordinarja taghhom u m'ghandhom ebda proprjetà immobbli ohra jew assi, u ghalhekk ir-rimedju tal-izgumbrament certament li mhuwiex rimedju illi r-rikorrenti ghadhom id-dritt li jitolbu u mhijiex il-prattika ta' din l-Onorabbli Qorti illi tilqa' talbiet ghal zgumbrament f'dawn it-tip ta' kawzi.

Fid-dettall l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda stante illi mhuwiex minnu li huma qed izommu l-fond in kwistjoni b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16.

Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti, u dan qed jinghad b'referenza ghat-tieni talba tar-rikorrenti, m'ghandha ebda raguni ghaliex taghmel id-dikjarazzjoni mitluba mir-rikorrenti fit-tieni talba taghhom dwar jekk hemmx lezjoni tal-provvedimenti tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja b'rizultat tad-disposizzjonijiet tal-ligi citati, u cioè l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta'

Malta, l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 ghaliex dawn ma ghandhom x'jaqsmu xejn mas-sitwazzjoni tal-kaz odjern.

Konsegwentement isegwi b'mod naturali li l-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti wkoll ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ir-rispondenti odjerni ma huma responsabbli ghal ebda danni allegatament sofferti mir-rikorrenti u ghalhekk m'ghandhom ihallsu ebda danni jew kumpens kif rekalamt mir-rikorrenti.

It-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

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

In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-thaddiem tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara il-kirja originali huma kellhom jidhlu f'kirja sfurzata mal-intimati Richard mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qeghdin jircievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.

L-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

Qabel xejn ir-rikorrent iridu jgibu l-ahjar prova rigward it-titolu li ghandhom fil-fond mertu ta' din il-kawza u cioè ta' 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

Preliminarjament jigi eccepit li r-rikorrenti m'ghamlux uzu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raguni principali ghaliex ir-rikorrenti fethtu din il-kawza mhijiex as such minhabba li l-fond in kwistjoni qieghed jigi mikri izda semmai minhabba li l-kera li qed ihallsu l-intimati hija wahda baxxa wisq meta wiehed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti jitolbu zieda fil-kera b'talba f'dak is-sens lir-Rent Regulation Board.

Ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjon. Illi f'dan il-każ, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fi kwalunkwe kaz ir-rikorrenti ma jistghux jistriehu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà.

Minghajr pregudizzju ghal fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tajjeb li jinghad li skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa ben maghruf li l-margini ta' apprezzament moghtija lill-Istat huma wiesgha hafna. Illi ghalhekk huwa accettat kemm mill-gurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-ligijiet li jaghtu setgha lill-Istat li jikkontrolla u jiehu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bhala mehtiega f'socjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' zvillup socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap. 69 huma mirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi specjali l iskont li jiggustifikaw lill-legislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens.

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera ghandu jigi rikonoxxut li l-pozizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iz-zmien minn dakinhar li saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistghax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali taghha.

Isegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

Dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti.

Jigi enfasizatt li fil-kazijiet ***Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta*** il-Qorti Ewropeja kienet waslet ghal konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f'dawk il-kazijiet u f'dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Id-decizjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kazijiet partikolari.

Mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet tagħha tas-26 t'Ottubru 2021 li permezz tiegħu ċaħdet ir-rikors tar-rikorrenti tal-20 ta' Novembru 2020 permezz ta' liema r-rikorrenti talbu l-awtorizzazzjoni sabiex jagħmlu

korrezzjoni fl-att promotur u dan għall-fini li l-kawża tiġi meqjusa abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158.

Rat id-digriet tagħha tas-27 t'Ottubru 2022 li bih irrevokat contrario imperio d-digriet tagħha tas-26 t'Ottubru 2021 u awtorizzat il-korrezzjonijiet kif mitluba permezz tar-rikors tal-20 ta' Novembru 2020.

Rat għalhekk ir-rikors tar-rikorrenti Rose Vella, Esther Abela, Karen Demicoli, David Demicoli, Josef Demicoli u Maria Demicoli, kif korrett u cioè:

Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà bin-numru 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

Huma jikru dan il-fond lill-intimati Alfred Richard, Mary Richard u Noel Richard, li jzommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 12 tal-istess ligi tintitola lis-sidien rikorrenti jircievi kera fis-somma ta' €222.00c fis-sena, liema rata tista' tizdied biss kull tlett snin u limitatament skond l-indici tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini jinkludu provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att C tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx l-ligi li tipprevjeni dan.

Il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimati Alfred, Mary u Noel Richard), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-

Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, n-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, z-zieda fil-livell tal-ghixien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ma ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-htigijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum u anke minhabba li effettivament jistghu biss jircievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghaldaqstant jghid l-intimati 'l ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi l-intimati Alfred Richard, Mary Richard u Noel Richard qed izommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara konsegwentement illi, d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

5. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimati Alfred Richard, Mary Richard u Noel Richard m'ghandhom l-ebda titolu validu fil-ligi li jtihom l-jedd jkomplu jokkupaw il-proprjetà; proprjetà bin-numru 79, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara.

6. Tordna b'hekk illi l-intimati Alfred Richard, Mary Richard u Noel Richard sabiex jizgumbraw mill-proprjetà indikata, u dana billi jivvakawha u jaghtu lura l-pussess shih tieghu lir-rikorrenti u taghti terminu qasir perentorju ghal dan il-ghan.

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens / d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

8. Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-imghax legali fejn applikabbli, bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat il-verbal tat-28 ta' Marzu 2023 li bih awtroizzat il-leġittimazzjoni tal-atti f'isem Margaret Camilleri u Rose Cini stante illi fil-mori tal-kawża ġiet nieqsa Esther Abela.

Rat illi fl-udjenza tal-5 t'Ottubru 2023 il-Qorti nnominat lill-Perit Konrad Thake bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizzju tal-proprjetà mis-sena 1987 sas-sena 2020 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fil-15 ta' Jannar 2024.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tal-Artikolu 14 u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Liberatajiet Fundamentali liema konvenzjoni tinsab inkorporata fil-liġi tagħna bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-liġijiet ta' Malta.

L-aġir lamentat huwa abbinat mat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim ta' liġijiet oħra viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba.

Waqt illi ressqu varji eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża tikkonċerna l-fond numru 79, gia 76, gia 64, gia bla numru uffiċjali, fl-isqaq numru 1, kantuniera ma' Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara.

Prova tat-titolu

L-intimat Avukat tal-Istat talab illi qabel xejn għandha ssir mir-rikorrent l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

Ir-rikorrenti nkarigaw lin-Nutar Dottor Andre Farrugia sabiex jirrelata dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà *de quo*. Minn dan ir-rapport u mid-dokumentazzjoni estensiva annessa miegħu jirriżulta s-segwenti:

B'kuntratt tal-11 ta' Lulju 1861 fl-atti tan-Nutar Dottor Benedetto Pellegrini Vidal, Francesco u Maria konjuġi Psaila, xtraw il-proprjetà *de quo*. Francesco Psaila miet *ab intestato* fl-20 ta' Marzu 1875 waqt li Maria Psaila mietet *ab intestato* fis-17 ta' Ġunju 1898 u l-wirt tagħhom għadda fuq l-uniku binhom ossia Angelo Psaila.

Angelo Psaila miet fid-29 ta' Lulju 1931 u b'testment tas-27 ta' Marzu 1921 fl-atti tan-Nutar Dottor Amabile Bezzina, il-wirt tiegħu għadda fuq martu Rosina Psaila. Rosina Psaila mietet fit-13 ta' Mejju 1939 u s-suċċessjoni tagħha ġiet regolata in forza ta' żewġ testmenti. Ai termini tat-testment tagħha tas-27 ta' Marzu 1921 fl-atti tan-Nutar Dottor Amabile Bezzina hija nnominat lil żewġha Angelo Psaila bħala eredi universali tagħha waqt li kompliet tiddisponi li f'każ tal-premorjenza ta' żewġha, il-wirt tagħha kellu jgħaddi fuq il-wild addottiv tagħha Giuseppe Demicoli Psaila. Bit-testment suċċessiv tagħha u cioè dak tat-22 ta' Settembru 1931 fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci Forno, Psaila kkonfermat li l-wirt tagħha kellu jiddevolvi fuq Giuseppe Demicoli Psaila.

B'kuntratt tat-2 ta' Diċembru 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt, Giuseppe Demicoli Psaila kkonċeda l-fond *de quo* b'titolu t'utile dominium temporanju favur George Schembri għal perjodu ta' 17-il sena dekorribbli mit-2 ta' Diċembru 1962.

B'kuntratt tat-8 ta' Novembru 1968 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, George Schembri biegħ lill-intimat l-utile dominium temporanju għaż-żmien rimanenti.

Il-konċessjoni oriġinali ġiet fi tmiemha fit-2 ta' Diċembru 1979.

Giuseppe Demicoli Psaila miet *ab intestato* fl-4 ta' Marzu 1971 u bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti, l-użufrutt tal-ġid kollu tiegħu

għadda favur martu Carmela Demicoli waqt illi l-wirt iddevolva fuq l-erba' uliedu ossia Anthony Demicoli, Rose Vella, Esther Abela u Margaret Demicoli.

Margaret Demicoli mietet fil-11 ta' Lulju 1979 u l-wirt tagħha għadda fuq ommha u fuq it-tlett ħutha.

Carmela Demicoli mietet fit-2 ta' Ġunju 2007 u in virtu ta' testment tas-17 ta' Frar 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono, il-wirt tagħha għadda fuq uliedha Rose Vella, Esther Abela u Anthony Demicoli.

Il-wirt ta' Anthony Demicoli li miet fl-24 ta' Diċembru 2008, għadda in forza ta' testment tat-30 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, in kwantu għall-użufrutt favur Riccarda Demicoli u kwantu għan-nuda proprjetà favur l-erba' uliedu ossia Karen, Maria, Josef u David aħwa Demicoli.

Esther Abela mietet fit-30 ta' Ġunju 2022 u in forza ta' testment tad-29 ta' Marzu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, il-wirt tagħha għadda fuq uliedha Rita Cini u Margaret Camilleri.

Mill-premess jirriżulta għalhekk illi:

i. r-rikorrenti Rose Vella għandha s-sehem ta' terz (1/3) indiviż mill-proprjetà *de quo*;

ii. Karen, Maria, Josef u David aħwa Demicoli għandhom bejniethom is-sehem indiviż ta' erba' partijiet minn tnax (4/12) u ċioe` $^{1}/_{3}$;

iii. Rita Cini u Margaret Camilleri aħwa Abela għandhom bejniethom is-sehem indiviż ta' żewġ partijiet minn sitta (2/6) u ċioe` $^{1}/_{3}$;

iv. Riccarda Demicoli hija l-użufruttwarja tas-sehem ta' terz indiviż.

Eżawriment ta' rimedji ordinarji

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi r-rikorrenti kien messhom eżawrew ir-rimedji ordinarji li tagħtihom il-liġi qabel ma pproċedew b'din il-kawża. Jgħid ukoll illi llum il-ġurnata jeżisti rimedju effettiv li ġie ntrodott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 u li għalhekk il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.

Hija ormai ġurisprudenza ben stabbilita dik illi tgħid illi proċeduri bħal ma huma dawk tal-lum huma mmirati lejn l-għoti ta' kumpens monetarju maħsub li jagħmel tajjeb għal leżjoni li s-sid tal-proprjetà ġarrab fuq medda ta' snin konsegwenza tat-tħaddim tal-liġi. Hija biss din il-Qorti kif adita li tista' tagħti rimedju bħal dak li qegħda titlob ir-rikorrenti.

Il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, tirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja. Intqal hekk:

> "*Madanakollu bħala prinċipju ġie ribadit fil-każ "Tonio Vella vs Kummissarju tal-Pulizija et" (Q.K. – 5 ta' April 1991) jidher ċar li l-leġislatur Malti ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi rrimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju o meno tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.*
>
> *Illi l-Awtorità issemmi li r-rikorrent seta' jimpunja l-allokazzjoni skont l-artikolu 8 tal-Kap 125 - L-Att dwar id-Djar.*

Illi qieset li ċ-ċirkostanzi li l-liġi imsemmija tippermetti kontestazzjoni huma estremi tant li r-rekwiżizzjonat irid juri li bir-rekwiżizzjoni ser ibagħti "konsegwenzi ħorox" u li l-fatt li hu jixtieq il-pussess tal-bini għall-użu tiegħu nnifsu jew ta' xi ħadd tal-familja tiegħu fiha innifsha ma titqiesx bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa.

Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni hażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.

Fattispecie simili ġiet ikkonsidrata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ Ian Peter Ellis et. v Avukat Generali et. - deċiża fis-27 ta' Marzu 2015 fejn ġie ribadit:-

"Jigi osservat fir-rigward li, għalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwiżizzjoni meta ħarġet, il-fatt li hu kien kostrett li jagħżel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond riżultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'għandux iwassal neċessarjament għall-konklużjoni li allura, imputet sibi, bir-riżultat li la hu u lanqas is-suċċessuri tiegħu ma jistgħu qatt iressqu b'suċċess pretensjoni ta' leżjoni tad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Fi kliem ieħor, il-fatt li l-ordni ma kinitx ġiet attakkata m'għandux ikun ta' xkiel jew impediment leġittimu għar-rikorrenti sabiex dawn jipproċedu bi proċeduri kostituzzjonali biex tiġi

indirizzata l-lanjanza tagħhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-liġi li jibqgħu jaċċettaw kera miftiehma ħafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leżiva tad-dritt tagħhom ta' proprjetà, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi eżistenti bejn il-kera li qed jirċievu rrikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles."

Illi anke l-aċċenn għall-aċċettazzjoni tal-kera ma timpedix li din il-qorti tkompli tikkonsidra l-kwistjoni. Dan ser jiġi trattat il quddiem iżda f'dan l-istadju għandu jingħad li bejn ir-rikorrent u l-intimat hemm relazzjoni ġuridika ta' kera fejn, allura, r-rimedju aċċessibbli għar-rikorrent huwa provvdut skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Iżda anke f'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li l-fatt li r-rikorrent ma rrikorriex quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, għar-rimedji ordinarji li, fl-essenza tagħhom jirrigwardaw awment fil-kera, jew għar-ripreża tal-pussess tal-fond għar-ragunijiet strettament imfissra fil-liġi ordinarja, m'għandux ikun ta' impediment li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha u tisma' dan il-każ.

Ir-rimedji fuq imsemmija m'humiex effettivi billi fiż-żewġ ċirkostanzi, kemm il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (fil-każ tal-Kap 125), kemm il-Bord tal-Kera (fil-każ tal-Kap 69) huma marbutin li japplikaw il-liġi ordinarja li ma tindirizzax l-ilmenti b'mod effikaci.

Hekk ad eżempju dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropea fil-kawża Ghigo v. Malta [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings

before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises. However, it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would not have been an effective one."

Inoltre kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ fuq ċitat Ian Peter Ellis et.:

"40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilità li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li, kunsidrati l-fattispeċi tal-każ, ma jistax validament jingħad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat għal-lanjanzi tagħhom, u fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom jimmeritaw li jiġu eżaminati u deċiżi mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konklużjoni ssib sostenn legali fil-ġurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-eżercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni."*"*

Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-

Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilità tal-Artikolu tal-Artikolu 37 għall-każ ta' llum abbażi ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ ta' llum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ 19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

> "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' 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;*

(ċ) 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 (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 69 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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' 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 rinnomata 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*'[1].

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 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

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

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.

L-istregwa ta' 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*.[2]

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*

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

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[3].

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

[3] 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

possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' 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 ibgħatu 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-meżżi 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 tinħtieġx 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.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll minn diskriminazzjoni skont l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Ilment skont l-Art. 14 tal-Konvenzjoni jeħtieġ neċessarjament illi jkun abbinat ma' vjolazzjoni ta' jedd ieħor tutelat mill-Konvenzjoni.

Issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta tad-19 ta' Ottubru 2000 fl-ismijiet **<u>Victoria Cassar vs Awtorità Marittima ta' Malta et</u>**, ingħad hekk dwar l-applikazzjoni tal-Art 14 tal-Konvenzjoni :-

Illi kif gie ritenut mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ***Abdulaziz, Cabales and Balkandali*** *(28 ta' Mejju 1985) :*

"Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols. It has no independent existence, since it has effect solely in relation to the "enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not necessarily presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter."

*Illi fis-sentenza "****Angelo Xuereb vs Kummissarju tal-Pulizija****" (Qorti Kost. 17 ta' Frar 1999), il-Qorti*

qalet li lawturi van Dijk u van Hoof, b'referenza ghal dan ilpassagg mis-sentenza <u>Abdalaziz</u>, spejgaw li:

*"This formula makes it clear that Article 14 is not independent in the sense that there has to be at least some kind of relation with the right and freedoms of the Convention; differential treatment in a field which falls outside the scope of the Convention cannot amount to a violation of Article 14" (**Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, Kluwer, 1990, p 536**).*

...

Illi in effetti fil-kaz appena citat, iktar komunament maghruf bhala "Abdulaziz, Cabales and Balkandali" (1973) holoq precedent u wessa sew l-applikazzjoni tal-artikolu 14, billi ghalkemm gie ritenut li l-istess artikolu mhux awtonomu, pero` jaghti tifsira iktar wiesgha lid-drittijiet fundamentali l-ohra, bhal dak tal-artikolu 8, meta applikat flimkien mal-istess artikolu 14.

...

*Illi dan l-izvilupp certament ifisser li l-import tal-istess artikolu 14 meta abbinat mal-artikoli l-ohra tal-istess Konvenzjoni, jaghti lill-istess artikoli applikazzjoni u interpretazzjoni iktar wiesgha fid-dawl tal-principji kontra ddiskriminazzjoni enuncjati fl-artikolu 14, bil-konsegwenza li ta' indubjament interpretazzjoni aktar libera ghall-kazi li jistghu jaqaw taht l-istess artikoli, li minghajr it-test tal-artikolu 14, kienu jibqghu barra mill-ambitu ta' protezzjoni tal-istess imsemmija drittijiet fundamentali. (**European Human Rights Law - Mark Janis** - page 257).*

Ir-rikorrenti jabbinaw l-ilment tagħhom ma' diskriminazzjoni speċifikament fil-kwalità tagħhom ta' sid ta' proprjetà mikrija. Għalhekk, l-invokazzjoni tal-Artikolu 14 qegħda tiġi abbinata mal-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għaliex sidien li bħalhom krew postijiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 qegħdin jiġu diskriminati għaliex qegħdin jirċievu trattament divers minn dawk il-persuni li jkunu krew postijiet wara dik id-data.

Meqjusa l-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti ġarrbu leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif tutelati taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

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.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi 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-perijodu bejn is-sena 1985 u s-sena 2020 meta ġie pprezentat ir-rikors promotur. Madanakollu, effettivament it-talba tar-rikorrenti trid tiġi limitata ulterjorment.

Mill-provi in atti jirriżulta illi mal-mewt ta' Giuseppe Demicoli Psaila, uliedu wirtu biss in-nuda proprjetà għaliex l-użufrutt tħalla favur ommhom u mart l-istess Psaila, ossia Carmela Demicoli li mill-atti jirriżulta li mietet fit-2 ta' Lulju 2007. Għalhekk, ġa la darba kull vjolazzjoni tad-drittijiet iġġarbet esklussivament minn Carmel Demicoli matul is-snin li din kienet użufruttwarja u tenut kont li l-wirt tagħha u ta' Giuseppe

Demicoli Psaila għadda fuq uliedhom in piena proprjetà fis-sena 2007, it-talba tar-rikorrenti sejra tiġi meqjusa mis-sena 2008 'il quddiem.

Għalhekk it-talba tar-rikorrenti sejra tiġi ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 2008 sas-sena 2020.

In kwantu si tratta dwar ir-rimedju, għandu jingħad a priori illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

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	€720
1992	€1,079
1997	€1,438
2002	€1,917
2007	€3,456
2012	€3,123
2017	€4,539
2022	€5,250

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Abbażi tal-provi in atti:

i. ir-rikorrenti Rose Vella hija ntitolata għal terz (1/3) mis-somma likwidata;

ii. ir-rikorrenti Rose Cini u Margaret Camilleri huma ntitolati għas-sehem ta' terz (1/3) bejniethom;

Għar-rigward tat-terz l-ieħor, dan jispetta lil Riccarda Demicoli sa fejn jirrigwarda mill-2008 'il quddiem, filwaqt li sal-2008 il-kumpens għandu jitħallas lil aħwa Demicoli wkoll qua eredi ta' Anthony.

F'din il-kawża jirriżulta illi l-aħwa Demicoli wirtu lil missierhom pero` ma jgawdux l-użufrutt fuq il-proprjeta`. Għalhekk il-kumpens mill-2008 'il quddiem ma jistax jitħallas lilhom. Ommhom m'hijiex parti fil-proċedura. Għalhekk għall-perjodu sal-2008 qed jiġi kalkolat kumpens pekunjarju ta' €11,500 (wara li tnaqqsu €4884 tal-kera perċepita). Dan għandu jinqasam mill-partijiet kull wieħed skond sehemu fil-proprjeta`.

Imbagħad għas-snin mill-2008 sal-2021 il-Qorti qed takkorda kumpens ta' €19,627, wara li sar it-tnaqqis solitu u t-tnaqqis tal-kera mħallsa. Tnejn minn tlieta minn dan l-ammont u ċioe` €13,084 għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti Rose Vella, Margaret Camilleri u Rita Cini, kull wieħed skond sehemu mill-proprjeta.

Ma' dan il-Qorti qed takkorda kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €10,000 li għandhom jinqasmu bejn Rose Vella u l-aħwa Demicoli biss.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati qegħdin iżommu l-fond b'titolu ta' kera abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' erba' u tletin elf, ħames mija u erbgħa u tmenin Euro (€34,584), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti skont kif spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza u skont id-disposizzjonijiet mogħtija f'din is-sentenza, 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