FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 6

Rik. Nru. 270/2022 ISB

Gemma Fenech (K.I. 504332M); u
Josephine Fenech (K.I. 749057M) u
Maria Pina Fenech (K.I. 776251M)

Vs

L-Avukat tal-Istat; u
Alfrida Farrugia (K.I. 0646442M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Gemma Fenech et** tas-27 ta' Mejju 2022 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikularment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Farrugia u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond Flat 3, Morning Star, Vianni Street, Ta' Sliema proprjeta' tagħhom;*

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tal-esponenti għat-tgawdija tal-proprjeta' Flat 3, Morning Star, Vianni Street, Ta' Sliema bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lill-esponenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

III. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma ħolqux bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

IV. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mill-esponenti ai termini tal-liġi;*

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

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond Flat 3, Morning Star, Vianni Street, Ta' Sliema, liema fond huma wirtu mingħand Giuseppe Fenech, ir-raġel tal-attriċi Ġemma Fenech u missier l-atturi Josephine u Maria Pina Fenech, li miet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu, elf disa mija u erbgħa u disgħin (1994) u d-denunzja relattiva (annessa u mmarkata bħala* ***Dok.'A'****) saret skond il-liġi b'Avviż numru mitejn u erbgħa tal-elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (204/1994);*

2. *Illi l-imsemmi Giuseppe Fenech kien bena il-blokka appartamenti fejn jinsab l-appartament surreferit fuq sit li xtara permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea fil-ħamsa t'April tal-elf disa mija u disgħa u sittin (05/04/1969), liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'B'****;*

3. *Illi l-imsemmi Giuseppe Fenech kien ikkonċeda l-fond lil Albert Farrugia (illum mejjet) u lil Alfrida Farrugia b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal tmintax (18) -il sena b'effett mill-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju tal-elf disa' mija u wieħed u sebgħin (1971) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor A. Sammut, datat wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju elf disa' mija u wieħed u sebgħin (1971), kopja tiegħu hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. 'Ċ'****;*

4. *Illi in segwitu tat-terminazzjoni, a tenur tal-Artikolu 12 tal-Att 23 tal-1979 li emenda l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iċ-ċens ġie konvertit f'kera u għaldaqstant l-inkwilini bdew iħallsu l-kera lill-atturi u/jew lil Guiseppe Fenech sa kemm kien għadu ħaj, skond il-liġi;*

5. *Illi għalhekk l-intimata Alfrida Farrugia baqgħet tgawdi kirja sfurzata ta' tlett mija u sitta u għoxrin Ewro (€326) fis-sena u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata Farrugia stante li hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta;*

6. *Illi din il-kera hija rriżorja fis-suq tal-lum, tant li skont valutazzjoni tal-perit AIC Ġorġ Cilia, (hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'D'****), il-prezz ta' din il-proprjetà fis-suq tal-lum huwa ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000.00);*

7. *Illi jidher ċar li l-intimata Farrugia m`għandha ebda intenzjoni li tivvaka l-imsemmi fond;*

8. *Illi jsegwi ghalhekk li għalkemm l-antekawza tar-rikorrenti u sussegwentament ir-rikorrenti odjerni baqgħu sidien tal-fond, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilini għal perjodu*

indefinit. In oltre, ir-rikorrenti qegħdin jiġu imċaħħda mill-fond proprjeta` taghhom u mir-reali godiment ta` ġidhom, peress li l-kundizzjonijiet imposti mil-liġi permezz ta` l-Att XXIII tal-1979 huma sproporzjonati għall-għanijiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom għal żmien indefinit u dan versu kirja — ta` ftit aktar minn tlett mitt ewro (€300) fis-sena - li ċertament ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali fis-suq tal-lum tenut kont il-kobor u l-lokalità tal-fond de quo;

9. Illi dan l-istat ta` fatt jagħti lok għall-ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

10. Illi skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, it-teħid ta` proprjetà jew ta` jedd ieħor jista` jsir biss bis-saħħa ta` liġi illi, inter alia tipprovdi għall-ħlas ta` "kumpens xieraq" u ċertament li l-kera li l-esponenti jipperċepixxu ma tistax titqies bħala kumpens xieraq fiċ-ċirkostanzi odjerni tenut kont tas-suq kurrenti;

11. Illi kif ritenut minn dawn il-Qrati, fil-waqt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kellu bħala għan "a legitimate social policy", il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintefa` kollu fuq is-sid in kwantu kellu jiġi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtiġijiet tal-interess ġenerali tal-komunita` u l-ħtieġa għal protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern hawn lok ghal rimedju taħt il-preċitata Konvenzjoni;

12. Illi fil-kawżi ***Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali*** *u* ***Carmelo Camilleri u Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Andrew Azzopardi et*** *deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014 u fil- 25 ta' Ottubru, 2013 rispettivament, il-Qorti ikkonfermat il-prinċipju li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leżiv għall-dritt tal-proprejta u dan stante numru ta' raġunijiet fosthom li l-kera ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq; l-awment ta' kera tingħata biss kull ħmistax-il sena; il-kalkolu tal-kera ma tikkonsidrax l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti; l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu; u in-*

nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

13. Illi għalhekk kif ingħad l-Artikolu 12 ta' Kap 158 ġie ripettutament iddikjarat leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg;

14. Illi jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2018 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u dan sabiex jipprova jirranġa n-nuqqas ta' proporzjonalita li teżisti bejn l-operat tal-liġi ossia l-Artikolu 12 tal-Kap 158, u id-drittijiet għall-proprjeta` tal-individwu. Nonostante dan, sal-lum ma hemm ebda rimedju effettiv sabiex l-intimati jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas ma jeżistu salvagwardji xierqa mmirati sabiex jinkiseb bilanċ bejn l-interess tal-kerrej u dawk tas-sidien u għalhekk l-unika triq li għandhom l-esponenti hija li jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti għal protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta` Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

*15. Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża "**Albert Cassar vs Malta**" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u fil-kawża fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** (Rikors nru. 22456/15), wkoll deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 9 sa fol 45)

Rat id-digriet tagħha tal-1 ta' Ġunju 2022 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-24 ta' Lulju 2022 fl-10:00 a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** mressqa fid-9 ta' Ġunju 2022 (fol 47) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l

isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali atagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

3. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;*

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

5. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-*

esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

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

7. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

8. *Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

9. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-*

konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta***[1] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2]*; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

12. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

13. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

14. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B;*

15. *Illi l-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

16. *Illi din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki*

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent.

18. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti thoss illi ghandha tillikwida kumpens, l-esponenti jhoss illi l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-effetti tieghu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat ir-**risposta** ta' **Alfrida Farrugia** intavolata fis-6 ta' Lulju 2022 (fol 56) li permezz tagħha eċċepiet:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzionijiet tal-ligi applikabbli, cioe l-Artikolu 12(2) l-Ordinanza li Tnehhi I-Kontroll tad-Djar il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta Malta, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taht I-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan b'referenza mal-fond bl-indirizz 'Morning Star', Fl 3, Tria Viani, Sliema, Malta.

1. *Illi primarjament ghandu ikun issottolinjat li fir-rikors promotur, il-lokalita tal-fond de quo agitur hija indikata bhala I-'Gzira' filwaqt li l-indirizz tal-esponenti huwa 'Morning Star', Fl 3, Tria Viani, Sliema;*

2. *Illi in linea preliminari huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzioni tad-drittijiet fundamentali u mhux cittadin privat, l-esponenti ma ghandhiex 'locus standi judicii' stante li ma tistax tigi meqjusa bhala legittimarja kontradittrici, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti;*

3. *illi maghdud mal-premess, l-esponenti qed biss tiprevalixxi ruhha minn dispozizzionijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua cittadini privati u b'hekk ma tistax tkun misjuba li kisret drittijiet ta' terzi u di piu jekk r-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom dawn ma jistghu qatt jkunu akkollati fil-konfront tal-esponenti u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.*

4. *Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti jirrileva li l-materja in kwestjoni ma' din il-lokazzjoni hija ukoll mertu tar-Rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera numru 872/2022 NB fl-ismijiet Gemma Fenech vs Alfrida Farrugia et, u b'hekk ir-rikorrenti digà qieghda tutilizza dawk irrimedji ordinarji u provduti taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema rimedji huma mahsuba ghal sitwazzjonijiet bhal dawk ta' zieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti. Illi bl-introduzzioni tal-Att XXVII tal-2018 (ferm qabel il-prezentata tal-kawza de quo) il-ligi qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu garrbu r-rikorrenti u in fatti r-rikorrenti qeghdin jaghmlu uzu minn dan ir-rimedju. Ghaldaqstant permezz ta' dawn id-dispozizzionijiet godda, l-esponenti Alfrida Farrugia tista' tibqa' tistrieh fuq id-dispozizzionijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi subordinarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti qed bil-qawwa kollha tirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti:*

5. *Illi l-esponenti ghandha titolu validu ta' kera u dan kif ser ikun pruvat fil-mori tal-kawza.*

6. *Illi r-rikorrenti qed jinvokaw l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzioni, l-esponenti qed tecepixxi l-improponibbilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjetà. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux ghal kollox il-jeddijiet taghhom fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan il-kaz ma jammontax ghal deprivazzioni totali tal-proprjetà.*

7. Illi minghajr pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 japplika ghal dan il-kaz, xorta wahda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li l-fatti tal-kaz prezenti ma jikkostitwixix tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjetà izda tikkostitwixxi biss kontroll ta' uzu ta proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzioni u tal-Konvenzioni Ewropea.

8. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponenti tirrileva illi skont il-proviso tal-istess Artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjetà skont l-interess generali.

9. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom u dan stante li fil-prezent jistghu jircievu l-kera tal-fond de quo agitur.

10. Illi kieku huwa minnu li l-kirja tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprietà kif qed jallegaw l-istess rikorrenti, wiehed jista' jasal ghall-konkluzjoni li kull kirja ghal zmien indefinit tkun tista' tigi terminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruhhom minghajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda dispozizzioni tal-ligi vigenti.

11. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizziu ghas-suespost, l-esponenti m'ghandha tbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, ghaliex ma tistax tkun ikkastigata talli sempliciment kienet issegwi w tottempora ruhha mal-kirja kuntrattwali diga stabbilita.

12. Illi bla hsara ghas-suespost ghandu wkoll jinghad, illi jekk l-esponenti ghamlet x-xoghlijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza, dan ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzioni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond.

13. Illi peress li l-principju ben stabbilit mill-Qrati nostrana, kif ukoll mid-Dritt Civili, cioe' dak tal-pacta sunt servanda, r-rikorrenti, kienu ben konsapevoli minn din il-kirja meta huma akkwistat il-fond de quo agitur u b'hekk ir-rikorrenti ghandhom l-obbligu li jirrispettaw l-kirja assunti mill-predecessur taghhom fit-titolu.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-ligi.

Rat fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, ingħata digriet u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn l-1989 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022, l-intimata Farrugia ppreżentat nota (fol 61) b'affidavit tagħha stess, b'dokumenti annessi (fol 62 sa fol 69).

Rat ir-Rapport tal-Perit Mario Cassar maħluf fis-16 ta' Frar 2023 (fol 72 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Frar 2023, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li kien qed jistrieħ fuq ir-rapport tal-Perit. Rat ukoll illi d-difensur tar-rikorrenti nforma lill-Qorti li r-rikorrenti Gemma Fenech kienet ġiet nieqsa fil-mori.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023, id-difensur tar-rikorrenti ppreżenta nota b'dokumenti (fol 84 sa fol 130), a bażi ta' liema kien qed jitlob it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem ir-rimanenti żewġ rikorrenti. Rat illi għalhekk il-Qorti ordnat t-trasfużjoni tal-atti ta' Gemma Fenech f'isem ir-rimanenti rikorrenti.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 131) bl-affidavits tagħhom (fol 132 sa fol 133). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023, l-intimata Farrugia ippreżentat nota (fol 134) b'kopja tal-kotba tal-kera (fol 135 sa fol 152).

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, xehdet l-intimata **Alfrida Farrugia**. Rat ukoll li bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tagħha **Josephine Fenech** tgħid li hi u oħtha Maria Pina Fenech huma is-sidien tal-fond *de quo.* Tispjega li meta ġew intavolati dawn il-proċeduri parti mill-propjeta' kienet tappartjeni lil ommha, iżda din ġiet nieqsa u għalhekk il-propjeta' tappartjeni kompletament lilhom. Tispjega li s-sehem tagħha fil-propjeta' huwa dak ta' tliet kwarti (3/4) indiviżi mentri t'oħtha huwa ta' kwart (1/4) indiviż.

Tispjega li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea tal-5 t'April 1969, missierha kien xtara s-sit li fuqu nbena l-fond *de quo* u sussegwentament ikkonċeda dan il-fond lil Albert Farrugia u lil Alfrida Farrugia b'titolu ta' sub-ċens għall-perjodu ta' tmintax (18)-il sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor A Sammut datat 21 ta' Mejju 1971. Tgħid li l-istess ċens kien ikkonvertit f'kirja u għalhekk l-inkwilini Farrugia baqgħu jirrisjedu fil-fond b'kera.

Tgħid li missierha ġie nieqes fit-28 ta' Marzu 1994 u b'hekk il-parti tiegħu tal-fond kien iddevolva favurhom. Tispjega li l-kera li kienet titħallas fuq il-fond kienet dik ta' tliet mija u sitta u għoxrin Ewro (€326) u minn Lulju tas-sena 2021 ma baqgħux jaċċettaw kera.

Tikkontendi li l-intimata Farrugia ilha tokkupa l-fond għal snin sħaħ b'kirja sfurzata u ikkontrollata li tiġġedded bl-applikazzjoni tal-liġi u mingħajr ebda prospett ta' terminazzjoni. Issostni li l-kera li qed titħallas ċertament ma tirriflettix il-valur tal-propjeta' u b'hekk lanqas qed igawdu kumpens xieraq.

Tgħid li għalhekk ma kellhom ebda għażla ħlief li jintavolaw il-proċeduri odjerni.

Illi fl-affidavit tagħha **Maria Pina Fenech** tgħid li hi u oħtha Josephine Fenech huma is-sidien tal-fond *de quo* u mill-bqija tikkonferma dak li tghid oħtha fl-affidavit tagħha.

Fl-affidavit tagħha, l-intimata **Alfrida Farrugia** tgħid li Giuseppe Fenech, ir-raġel ta' Ġemma Fenech kif għadda l-propjeta' *de quo* lilha u lil żewġha Albert Farrugia, illum mejjet, b'titolu ta' enfitewsi temporanja li meta skadiet ġiet ikkonvertita f'kirja, bil-kera stabbilita skont il-liġi. Tgħid li ġiet infurmata li r-rimedji li daħlu fis-seħħ fl-2018 qed jagħtu rimedju effettiv għar-rikorrenti u tikkonferma li r-rikorrenti diġa' ressqu l-proċeduri appożiti quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera bin-numru 474/2022NB fejn talbu awment fil-kera.

Tispjega li r-rikorrenti qed jirrifjutaw il-kera u għalhekk kellha tiġi depożitata l-Qorti. Tgħid li hi dejjem mxiet mal-liġi u għalhekk m'għandhiex tinsab responsabbli għal danni. Tgħid li il-propjeta *de quo* hija l-unika residenza li għandha biex tgħix fiha kif għamlet ghall-aħħar ħamsin sena.

Mistoqsija jekk għamlitx xi xogħolijiet fil-post, tgħid li kien hemm diversi fosthom aperturi, soqfa u kmamar tal-banju u dana minħabba li s-sid ma riditx tagħmilhom.

Mistoqsija lil min kienet tħallas lil kera tgħid li fil-bidu kienet tħallas lil Peppi Fenech, imbagħad lil martu Ġemma u riċentament lit-tifla tagħhom. Tgħid li ħadd mis-sidien qatt ma qalilha biex titlaq mill-post.

Il-Qorti tosserva li x-xhud ippreżentat wkoll kopji tal-kotba tal-kera mill-1998 sas-sena 2021

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fis-16 ta' Frar 2023 (fol 72 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa ndikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1989 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1989 sa 1993	€723 fis-sena	€3,615 għal ħames snin
1994 sa 1998	€990 fis-sena	€4,950 għal ħames snin
1999 sa 2003	€1,357 fis-sena	€6,785 għal ħames snin
2004 sa 2008	€1,859 fis-sena	€9,295 għal ħames snin
2009 sa 2013	€2,547 fis-sena	€12,735 għal ħames snin
2014 sa 2018	€3,489 fis-sena	€17,445 għal ħames snin
2019 sa 2021	€4,781 fis-sena	€14,343 għal tliet snin
2022	€5,775 fis-sena	€5,775 għal sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u sebgħin elf, disa' mija u tlieta u erbgħin Ewro (€74,943) mis-sena 1989 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jgħidu li mill-provi prodotti ma hemm ebda dubju li r-rikorrenti għandhom titolu validu fuq il-propjeta *de quo*.

Jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fit-22 ta' Frar 2023 u jsostnu li d-dritt tagħhom tal-propjeta' qed jiġi kkalpestat u leż b'mod flagranti. Isostnu li tul is-snin mhux talli r-rikorrenti ma kellhomx pussess tal-fond, talli lanqas kienu qed jirċievu kerha ġusta għall-istess.

Jikkontendu li r-rimedji introdotti bl-Att XXVII tal-2018, flimkien mal-proċeduri li huma ntavolaw quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ma jġibux fix-xejn l-ilment tar-rikorrenti u dana stante li l-ewwelnett l-awment fil-kera huwa limitata għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta u m'għandhomx applikazzjoni retroattiva. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjonijiet ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Victor Grech et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022 u **Avukat Peter Borg Costanzi noe. vs Maria Buttigieg et** deċiża fis-7 ta' Lulju 2022.

Jispjegaw li r-rikorrenti wirtu bħala eredi univerali il-propjeta' *de quo* u għalhekk b'referenza għall-ġurisprudenza riċenti jsostnu li l-kumpens għandu jiġi kkalkolat mis-sena 1987.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn ħamsa u tletin elf, disa' mija u tlieta u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€35,943.60), oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, pagabbli mill-intimata Awtorita tad-Djar, għall-perjodu li fih il-propjeta' kienet rekwiżizzjonata u mill-Avukat tal-Istat għall-kumplament taż-żmien, liema kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li mhux qed jinsisti dwar l-eċċezzjonijiet dwar il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja, stante li dawn ġew adegwatament ippruvati.

Dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni isostni li dan huwa improponibbli ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Dwar il-pretensjoni tal-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għall-propjeta skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea isostni li anke jekk kemm-il darba japplika l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 kienu u għadhom joħolqu l-proporzjonalita meħtieġa peress li jxeqilbu l-bilanċ favur sid il-kera. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjoni fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie rikonoxxut li bl-Att XXVII tal-2018 ma jista' qatt ikun hemm ebda kwistjoni ta' proporzjonalita.

Fir-rigward tal-kumpens jgħid li l-leżjoni ma tistax tkun seħħet qabel l-21 ta' Mejju 1989 u ċioe meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika u m'għandhiex tmur oltre mill-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158. Jgħid li jrid ikun hemm tnaqqis tal-kera perċepita li u li għandhom japplikaw il-prinċipji, fuq ċitati, ta' **Cauchi vs Malta.** Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju jgħid li l-Qorti għandha tqis kemm damu r-rikorrenti sabiex fittxu rimedju.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tagħha, l-intimata inkwilina ssostni li r-rikorrenti diġa' pprevalixxew ruħhom mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema deċiżjoni llum hija finali, u għalhekk hi llum tgawdi kirja protetta u kwalunkew leżjoni ma tapplikax fil-konfront tagħha iżda jrid iwieġeb għaliha l-istat. In sostenn ta' dan telenka numru ta' deċiżjonijiet fejn il-Qrati sabu lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli, kemm fir-rigward ta' kumpens dovut u kemm fir-rigward tal-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXVII tal-2018</u>

L-intimata Farrugia fir-raba' eċċezzjoni tagħha teċċepixxi li r-rikorrenti kellhom jeżewrixxu r-rimedji ordinarji mentri L-Avukat tal-Istat permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jsostni li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur wara li daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tqis d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti li l-Qorti tifhem li huma dawk konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u partikolarment l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li

jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[4] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[5]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[6]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[7]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[8].

---

[4] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[5] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[6] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[7] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[8] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

Isegwi għalhekk li l-Qorti jinħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[9]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' l-emendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Din l-eċċezzjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li tirripendri l-pussess tal-propjeta tagħha.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt ġja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa diffiċli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*

[9] Rik 40/10

Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Issir ukoll referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et** fejn intqal:

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

> *M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti tiddikjara li ma jista jkun hemm ebda sejbien ta' leżjoni wara Awwissu tas-sena 2018, u tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimata Farrugia fil-kumplament.

<u>**Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**</u>

<u>It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tittratta l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist*
>
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*

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

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

Illi għalkemm f'ġurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

Għalhekk din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

Eċċezzjoni li l-intimata Alfrida Farrugia mhijiex il-leġittima kontradittriċi

Skont it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Farrugia, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[10]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

[10] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Farrugia.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta' de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fuq ċitat u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja li jgħid:

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

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll għal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-24 ta' Ġunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjeta' privata tagħhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **Brincat et vs Avukat Ġenerali et**
90/2017 tas-27 ta' Ġunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpinġi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop Ii I-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u I-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht iI-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tiċħad l-ewwel u filwaqt illi tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti</u>, għal finijiet tal-kumpens, dan ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe' mill-20 ta' Mejju 1989 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' sebgħin Lira Maltin (Lm 70) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa f'Mejju 2006, u nqaleb f'kera li sas-sena 2022 kienet tammonta għal tliet mija u sitta u għoxin Ewro (€326) fis-sena.

Il-Qorti tqis li l-propjeta' ġiet għand ir-rikorrenti mill-eredita' tal-ġenituri tagħhom u għalhekk il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 fejn qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern isegwi li r-rikorrenti daħħlu fiż-żarbun legali tal-ġenituri tagħhom u b'hekk kwalunkwe leżjoni tmur lura anke għal qabel m'akkwistaw il-propjeta' ir-rikorrenti.

Min-naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq ikkostatat:

1989 (minn Mejju) sa 1993	€723 fis-sena	€3,374 għal ħames snin
1994 sa 1998	€990 fis-sena	€4,950 għal ħames snin
1999 sa 2003	€1,357 fis-sena	€6,785 għal ħames snin
2004 sa 2008	€1,859 fis-sena	€9,295 għal ħames snin
2009 sa 2013	€2,547 fis-sena	€12,735 għal ħames snin
2014 sa (Lulju) 2018	€3,489 fis-sena	€15,991 għal ħames snin

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Mejju 1989 sa' Lulju 2018), is-somma ta' għaxart elef, seba' mija u tmienja u ħamsin Ewro (€10,758).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tlieta u ħamsin elf, mija u tletin Ewro (€53,130).

Dan huwa b'mod eċċessiv aktar minn dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Illi fil-kawża **Herbert Brincat et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi*.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB,*

> *25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tlieta u ħamsin elf, mija u tletin Ewro (€53,130);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sebgħa u tletin elf, mija u wieħed u disgħin Ewro (€37,191), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' disgħa u għoxrin elf, seba' mija u tlieta u ħamsin Ewro (€29,753). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' għaxart elef, seba' mija u tmienja u ħamsin Ewro (€10,758) – u dan iħalli bilanċ nett ta' tmintax-il elf, disa' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€18,995).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tmintax-il elf, disa' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€18,995)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef Euro (€5,000)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi, tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Farrugia konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tilqa` l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skont l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

2) **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

3) **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma **ta' tmintax-il elf, disa' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€18,995)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef (€5,000)**.

4) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tlieta u għoxrin elf, disa' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€23,995)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat inkluż tal-intimata Farrugia.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur