FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn 20 ta' Jannar, 2025

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 520/2022 ISB

Brian Portelli u Lucienne Muscat

vs

1. **L-Avukat ta' l-Istat; u**
2. **Raymond Cini**

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Brian Portelli et** tal-4 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qiegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom numru 56 gia' numru 42 "White Lily", Għajn Dwieli Road, Paola, u dan b'vjolazzjoni tal-Artikolu 37*

tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni okkorrendo l-iżgumbrament ta' l-intimat Raymond Cini.

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XX111 tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwisjtoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

3. *Tillikwida l-istess 'kumpens u danni bil-ħatra ta periti nominandi.*

4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

5. *Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjuza xierqa.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi huma l-propretarji tal-fond numru sitta u ħamsin (56) ġia numru tnejn u erbgħajn (42) "White Lily", Għajn Dwieli Road, Paola. Dan il-fond illum huwa mikri lill-intimat Raymond Cini.*

2. *Illi oriġinarjament dan il-fond kien Carmelo Portelli, z-ziju ta' missieri Emanuele Portelli, kien b'kuntratt tas-26 ta' Ottubru 1973, in atti Nutar Dottor George Cassar, ipproroga u estenda affavur ta' Loris Cini, missier l-intimat Raymond Cini, li aċċetta l-konċessjoni subenfitewtika temporanja għal mien sbatax (17) il-sena dekorribbli mill-10 ta' Jannar 1957, għall-perjodu ieħor ta sbatax (17) il-sena b'effett mill-10 ta' Jannar 1974, u dana versu s-subċens temporanju ta' sittin lira maltin (Lm60) ekwivalenti għal mija u disa u tletin euro u menin ċentezmi (€139.80c) fis-sena li jitħallsu kull tlett (3) xhur bil-quddiem [Ara Dok. "A" hawn unit].*

3. *Illi l-fond in kwistjoni ippervjiena lill-papa' tiegħi, Emanuele Portelli, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ta' l-assi ereditarji ta' Carmelo Portelli, in forza ta' kuntratt ta' 1-10 ta' Lulju 1978, in atti Nutar Dottor Victor Bisazza [Ara Dok. "B" hawn unit]. Il-papa' tiegħi kien ġie nieqes fit-3 ta' Lulju 2003 [Ara Dok. "C" hawn unit] u mir-riċerki testamentarji tiegħu rriżulta illi huwa kien għamel żewġ testmenti: wieħed prinċipali tat-8 ta' Awissu 1979, in atti Nutar Dottor Joseph Sciberras, u l-ieħor addizzjonali fil-5 ta' Marzu 1999, in atti Nutar Dottor Rosella Sciberras. Bit-testment prinċipali tiegħu Emanuele Portelli ħalla lil martu Mary Portelli, omm ir-rikorrenti, bħala użufruttwarja tal-ġid kollu tiegħu, fil-waqt li innomina lir-rikorrenti eredi universali proprjetarji u padruni assoluti ta ġidu kollu, f' sehem indaqs bejniethom. Il-fond kien ġie denunzjat fid-Dikjarazzioni "causa mortis"*

tiegħu tal-15 ta' Ottubru 2003, in atti Nutar Dottor Carmel Gafa' [Ara Dok. "D" hawn unit].

4. *Illi Mary Portelli, omm ir-rikorrenti, kienet ġiet nieqsa nhar il-25 ta' Ottubru 2015 [Ara Dok. "E" hawn unit] u seħħet, skond il-liġi, l-amalgamazzioni ta' l-użufrutt man-"nuda proprietas" tal-fond "de quo". Wara l-mewt ta ommhom Mary Portelli r-rikorrenti bħala sidien bdew jirrilaxxaw ricevuti tal-kera.*

5. *Illi ċ-ċens temporanju kien skada fid-9 ta' Jannar 1991, u skond il-liġi ta' dak iż-żmien it-titolu subenfitewtiku kien ġie konvertit affavur ta' Elvira Cini, armla ta' Loris Cini, u omm l-intimat Raymond Cini, f titolu ta' kera perpetwa li tiżdid biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk l-inkwilina Elvira Cini bdiet tgawdu minn kirja sfurzata (meta l-ftiehim kien ta' konċessjoni temporanja) fuq is-sidien mingħajr ma nżamm il-proporzion bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa. Fil-fatt, fl-għeluq ta' konċessjoni enfitewtika l-kera ġiet stabbilita għal Lm 120 ekwivalenti għal €279.60c, liema kera ġie awmentat fis-sena 2006 għal Lm 180 ekwivalenti għal €419.40c. Fid-9 ta' Lulju 2016 il-kera telgħa ghal €431.04c pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u cioe' €107.76c trimestralment. Ikkundsidrat il-kera li l-proprjeta' kapaċi ġġib fis-suq miftuħ, hija ferm u ferm aktar minn dik fuq imsemmi. Elvira Cini kienet ġiet nieqsa fl-1 ta' April 2019 u safejn huwa magħruf it-titolu lokatizju għadda fuq binha Raymond Cini li kien jgħix magħha.*

6. *Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XX111 Tal-1979 ta d-dritt lill-Elvira Cini, u in segwitu lill-intimat binha Raymond Cini, li jibqgħu jgħixu fil-fond "de quo" minkejja li skada ċ-ċens temporanju, b'kera rriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permissibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti fl-10 ta' Jannar 1974. U meta l-esponenti bdew jirrifjutaw li jirċievu l-kera l-inkwilina Elvira Cini, u wara li hija ġiet nieqsa, intimat binha Raymond Cini ddepożita l-kera fir-Reġistru tal-Qorti [Ara Cedoli ta' Depozitu numru 1872/2016, 127/2019, 912/19, 1470/19, 2342/2019, 56/2020, 957/20, 2281/2020, 2284/2020, 1961/2022, 1962/2022, 1963/2022, 1964/2022, 1965/2022, 1966/2022 - Dok. "F1" sa Dok. "F15"]. Il-kera għadu depożitat il-Qorti.*

7. *Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti ġew imċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' konċessjoni subemfitewtika temporanja miftiehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti u ta' l-intimat Raymond Cini. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġew privat mill-proprjeta' taghħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzioni Ewropea, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu suffiċjentement aċċessibbli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom - Ara*

"Broniowski -vs- Poland" (GC) No. 31443/96, 147, ECHR 2004-V And Saliba vs Malta No. 4251/02, 31, 8 November 2005, Amato Gauci -vs- Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, u aktar riċenti Cauchi vs Malta Applikazzioni No. 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021].

8. *Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' nċertezza tal-possibilita' tat-tehid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta salvaguardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f Malta f dawn l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkdrewaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġie privat, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, u ċioe' tal-fond 56 ġia' numru 42 "White Lily", Għajn Dwieli Road, Paola, minħabba d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XX111 tal-1979.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 6 sa fol 42).

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Ottubru 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-7 ta' Diċembru 2022 fl-10:15 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-26 ta' Ottubru 2022 (fol 45) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti* ***jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom*** *fuq il-proprjetà in kwistjoni, speċifikament dak relatat ukoll ma kif iddevolva l-użufrutt tal-fond in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-**kirja hija verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi* ***qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà*** *in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar* ***perjodi qabel 10 ta' Jannar 1991***[1] *minħabba li f'dak iż-żmien l-inkwilini kienu qed jokkupaw il-fond a buon volontà tar-rikorrenti jew tal-antekawża tagħhom u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi jkun idoneju li r-rikorrenti juru biċ-ċar kif għadda l-użufrutt tal-fond għandhom. Sempliċiment preżentata li jingħad li maż-żmien l-użufrutt għadda lilhom minħabba l-mewt ta' omm ir-rikorrenti mingħajr prova ta'*

[1] Id-data meta skada il-perjodu taċ-ċens temporanju.

dan u mingħajr ma ġie preżentat it-testment konċernat mhuwiex suffiċjenti;

4. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Illi dan jingħad ukoll għaliex ma jidhirx li r-rikorrenti utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni* ***intempestiva****;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispożizzjonijiet mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti,* ***l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jawmentaw il-kirja u anki jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni[2];*

7. *Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont* ***l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi*** *safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà* ***li sseħħ fil-kuntest ta' kirja****;*

8. *Dejjem bla ħsara għal premess,* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi* ***l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****, "****<u>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</u>*** *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)...";*

9. *Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *u dan peress illi dan l-*

[2] Ara s-sentenza fl-ismijiet ***Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

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, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;

10. *Illi għalhekk isegwi li t-talbiet tar-rikorrenti safejn mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;*

11. *Illi f'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea**, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

12. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin **bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

13. *Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;*

14. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tliet snin skont **l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Jingħad ukoll li llum, bil-miġja **tal-Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;*

15. *Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*

16. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilini u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sidien;*

17. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostitutzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk, ladarba ġie stabbilit li la l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat fl-2018, fl-2021 u bl-Att XXIII tal-1979, u lanqas l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 ma jiksru l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;*

18. *Illi fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini* ***tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem****. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

19. *Illi f'kull każ u fir-rigward tal-ewwel u tal-ħames talbiet, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilini mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;*

20. *Illi fir-rigward l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

21. *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-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha*

tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sad-9 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat ir-risposta ta' **Raymond Cini** intavolata fis-16 ta' Marzu 2023 (fol 55) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

2. *Illi primarjament, huwa biss l-Istat u mhux iċ-ċittadin privat illi jista' jikkommetti vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali, u dan premess, l-esponent b'hekk m'għandux locus standi judicii billi ma huwiex il-leġittima kontradittur, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti. Fis-sentenza fl-ismijiet ta'* ***Mario Carmelo Pace et vs Avukat tal-Istat et,*** *deċiża fl-għaxra (10) ta' Mejju tas-sena 2022, il-Qorti infatti sostniet illi; "Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwIllin li, ġaladarba aġixxa skont il-liġi, m'għandhux jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew jeħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa responsabbli" (vide wkoll s-sentenza ta'* ***Helen Sammut vs Avukat tal-Istat et,*** *deċiża fit-tletin (30) ta' Ġunju, tas-sena 2022****).***

3. *Illi għalhekk, il-fatt li l-esponent pprevalixxa ruħu qua ċittadin privat mid-dispożizzjonijiet leġislattivi applikabbli fl-Istat ta' Malta kif promulgati validament ma jistax iġib fuqu illi huwa jkun kiser id-drittijiet tar-rikorrenti. Dan multo magis jekk il-leżjonijiet għad-drittijiet fundamentali allegatament sofferti minnhom ma jistgħux jiġu allokati lill-esponent għar-raġuni premessa;*

4. *Illi l-użu tal-fond da parti tal-esponent huwa wieħed leġittimu u għalhekk, l-ebda rimedju ieħor fosthom l-iżgumbrament, jekk irid jiġi meqjus, ma għandu jiġi ordnat meta huwa jipposjedi titolu ta' lokazzjoni naxxenti kemm mil-Liġi speċjali taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll taħt il-liġi ġenerali tal-kirjiet taħt il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa għalhekk illi jsegwi li kwalunkwe talba attriċi spettanti rimedju f'dan l-effett hija legalment u fattwalment insostenibbli, u għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha;*

5. *Illi wkoll, fil-mertu, it-titolu tal-kera tal-esponent hija valida u dan kif sejjer ikun provat fil-mori tal-kawża.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-invokar tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tar-rikorrenti huwa inammissibli f'dan il-każ billi ma ġew bl-ebda mod żvestiti totalment mil-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in mertu bħala lokaturi, liema żvestiment irid*

attwalment iseħħ, ai termini tal-istess Artikolu, sabiex wieħed ikun jista' jikklassifika s-sitwazzjoni tiegħu bħala waħda ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Dan huwa in kunsiderazzjoni tal-effetti tal-liġi tal-kirja in ġenerali bħala dritt personali u mhux reali;

7. *Illi għalhekk ma jistax jingħad li r-rikorrenti huma mċaħħdin totalment mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom billi huma xorta waħda jirċievu l-kera tal-fond mill-esponent.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, bil-wisq iktar, ġie ritenut diversi drabi li dina l-Onorabbli Qorti ma hix vestita bil-kompetenza sabiex tordna l-iżgumbrament ta' inkwilin minn fond, u għal dan il-għan l-esponent jikkwota mis-sentenza fl-ismijiet ta'* ***Claude Grima et vs Lawrence Ellul, Yvonne Ellul u L-Avukat tal-Istat,*** *deċiża nhar is-26 ta' Jannar 2023, fejn il-Qorti rriteniet li "din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu jgawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' l-Bord li Jirregola l-Kera."*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li tali Artikolu 37 jinsab applikabbli f'dan il-każ, l-esponent jżomm xorta waħda illi ma hemm l-ebda ksur kemm fir-rigward tiegħu kif ukoll b'rispett lejn l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan billi l-kontroll ta' użu da parti tal-Istat tal-fond in mertu ma jistax jikkostitwixxi teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' tar-rikorrenti;*

10. *Illi di piu', u mingħajr preġudizzju, jekk ir-rikorrenti sejrin jilmentaw il-preġudizzju abbażi tal-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, ma jistgħux jippretendu wkoll illi dan irid jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kapitolu 158 jew b'rimedji oħrajn għall-preġudizzju tal-esponent. Dan għaliex huwa kontradittorju illi wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jopinjona l-inapplikabbilita' tagħhom, abbażi ta' liema proviżjonijiet allegatament inapplikabbli ironikament l-attur ikun irid jibbaża l-azzjoni tiegħu.*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għall-finijiet ta' dak li jista' jiġi attribwit lill-esponent - fatt illi qiegħed jiġi hawn ikkontestat u mhux konċess - il-fond mertu ta' dina l-kawża intiret fis-sħiħ minnhom biss fis-sena 2003, u dan kif jirriżulta mill-att dikjaratorju causa mortis debitament anness minnhom fir-rikors promotur tagħhom. Huwa b'hekk illi l-allegat ksur tad-drittijiet tagħhom jista' biss jiġi kkontestat u likwidat, dejjem sa fejn jirrigwarda il-każ intjierament ikkontestat illi l-esponent jżomm xi tip ta' responsabbiltà għall-finijiet tar-rimedji possibbli taħt il-liġi, mis-sena minn meta huma saru sidien tal-fond;*

12. *Illi dan ġie ritenut ukoll fis-sentenza ta’* ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et,*** *deċiża fit-2 ta’ Diċembru tas-sena 2021 fejn il-Qorti irriteniet illi d-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni causa mortis.*

13. *Illi in ogni caso, u bla preġudizzju għas-sueċċepit, il-ligi in kwistjoni ġiet implementata mill-Gvern u jekk l-applikazzjoni tagħħa ser tirriżulta fi ksur tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta` huwa propju l-Gvern li għandu jirrispondi għal dan.*

14. ***Illi wkoll, fid-dawl ta’ dan u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat l-inazzjoni tar-rikorrenti illi għal viċin għoxrin (20) sena mis-sena elfejn u tlieta (2003), ma ħadu l-ebda passi sabiex jirriprendu l-fond tagħhom ħlief għall-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sena elfejn u dsatax (2019).*** *Stante dan, għandu iktar u iktar jkun il-każ li l-esponent ma jbatix il-konsegwenzi tal-azzjonijiet tar-rikorrenti.*

15. *Illi di piu’, f’kull każ, u wkoll mingħajr preġudizzju, l-esponent m’għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma’ dawn il-proċeduri, għaliex ma jistax tkun ikkastigat talli sempliċiment kien qed isegwi u jottempora ruħu mal-kirja kuntrattwali ġja’ stabbilita.*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta’ Mejju 2023, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara illi r-rikorrenti ma kinux aktar qed jinsistu dwar il-ksur tad-Drittijiet tal-Bniedem a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta. Rat ukoll illi r-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 61) b’affidavit ta’ **Lucienne Muscat** (fol 62 sa fol 64).

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-15 ta’ Mejju 2023 (fol 60) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għall-perjodu bejn is-sena 1991 sal-preżentata tar-rikors, f’intervalli ta’ ħames snin.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fit-13 ta’ Settembru 2023 (fol 68 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta’ Settembru 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 90) b’dokument (Dok IMA, fol 91).

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta’ Jannar 2024, il-partijiet iddikjaraw li kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li m’kellhom aktar provi x’jipproduċi.

Rat in-nota tal-intimat Raymond Cini tat-22 t’April 2024 (fol 94) u li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess (fol 95).

Rat illi fl-udjenza tal-24 t'April 2024, xehed **Raymond Cini** in kontro-eżami. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-nota tal-intimat Raymond Cini tat-3 ta' Mejju 2024 (fol 98) u li permezz tagħha ppreżenta kopja tal-irċevuti tal-kera mill-10 ta' Jannar 1957 sal-11 ta' Lulju 2018 (fol 99 sa fol 182).

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

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża tħalliet għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Lucienne Muscat** fl-affidavit tagħha u permezz tad-dokumenti esebiti tispjega l-provenjenza tat-titolu tal-propjeta' mertu ta' din il-vertenza u ċioe' l-fond **56, ġja 42, 'White Lily', Triq Għajn Dwieli, Paola** li hi akkwistat flimkien mar-rikorrent ħuha, mill-wirt ta' missierhom Emanuele Portelli.

Tispjega li missierha akkwista l-imsemmi fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-assi ereditarji ta' Carmelo Portelli, iz-ziju ta' misserhom, datat l-10 ta' Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza. Tgħid li Emanuele Portelli ġie nieqes fit-3 ta' Lulju 2003 u permezz ta' żewġ testmenti, wieħed fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras datat it-8 t'Awwissu 1979 u l-ieħor fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras datat 5 ta' Marzu 1999 ħalla lil martu Mary Portelli, bħala użufruttwarja tal-ġid kollu tiegħu u nnomina lir-rikorrenti bħala eredi universali f'isħma indaqs bejniethom. Il-fond *de quo* ġie denunzjat fid-Dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa' tal-15 ta' Ottubru 2003. Tispjega li sussegwentament, ommhom, Mary Portelli, ġiet nieqsa fil-25 ta' Ottubru 2015.

Tispjega li meta l-fond kien jappartjeni lil Carmelo Portelli kien b'kuntratt tas-26 t'Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar ikkonċeda l-istess fond lil Loris Cini, missier l-intimat Raymond Cini, b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal sbatax (17)-il sena dekoribbli mill-10 ta' Jannar 1957 u għall-perjodu ieħor ta' sbatax (17)-il sena b'effett mill-10 ta' Jannar 1974 versu s-sub-ċens ta' sittin Lira Maltin (Lm60) fis-sena.

Tgħid li ċ-ċens temporanju skada fid-9 ta' Jannar 1991 u ġie kkonvertit f'kera favur Elvira Cini, armla ta' Loris Cini u dan ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-inkwilina Elvira Cini bdiet tgawdi minn kirja sfurzata u dana mingħajr ma nżamm il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera ferm aktar baxxa minn dik li kapaċi ġġib il-propjeta' kieku mikrija fuq is-suq miftuħ.

Tikkontendi li b'dan il-mod hi u ħuha ġew imċaħħdin mit-tgawdija tal-propjetà' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Tgħid li tul is-snin, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom kien li jitħallsu ż-

żieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'l quddiem. Issostni li huma bdew funzjoni li suppost qdew id-Dipartiment tas-Sigurta Soċjali u l-Awtorita' tad-Djar.

Oltre' minn hekk, tgħid li huma ħallsu taxxa ta' suċċessjoni iktar milli qatt ser jirċievu f'kera. Tikkontendi li dan mhux ġust u jikkonsisti fi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għalhekk għandhom jirċievu kumpens ġust għall-propjetà' li ġiet meħuda.

In sosten tal-affidavit tagħha x-xhud ippreżentat numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom. Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti ppreżentaw ukoll ċertifikat maħruġ mill-aġenzija Identità li jindika li l-fond *de quo* ġie dekontrollat fis-6 ta' Novembru 1965.

Fl-affidavit tiegħu, **Raymond Cini** jgħid li ilu jgħix fil-fond *de quo* minn meta twieled u ċioe' mis-sena 1964. Jgħid li l-fond ġie oriġinarjament mikri lil ommu Elvira Cini u missieru Loris Cini mingħand il-ġenituri tar-rikorrenti. Jispjega li hu kien jgħix f'din il-kirja ma' ommu u mbagħad kompla jgħix fiha hu meta ommu ġiet nieqsa fl-2019.

Jispjega li minn qabel il-mewt t'ommu sa llum hu dejjem ħallas il-kera, li llum tammonta għal ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena. Jgħid li tul is-snin dejjem raw li jieħdu ħsieb il-fond u jżommuh fi stat tajjeb ħafna u fil-fatt għamlu diversi spejjeż mingħajr ma qatt talbu xi tip ta' rifużjoni mingħand is-sidien.

Jgħid li qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, hu u ommu kienu għamlu dak kollu possibli sabiex jaslu f'xi tip ta' ftehim mar-rikorrenti iżda ma waslux. Jikkontendi li hu ta' dispjaċir għalih li saru dawn il-proċeduri stante li hu dejjem mexa mal-obbligi tiegħu u għalhekk ma jħossx li għandu jiġi penalizzat.

In **kontro-eżami** jgħid li kien hemm proċeduri fil-konfront tiegħu sabiex togħla l-kera, u l-eżistu ta' dawn il-proċeduri fl-2023 kien li l-kera għoliet għall-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

Ix-xhud ippreżenta kopja tal-kotba tal-kera mis-sena 1957 sas-sena 2018, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-13 ta' Settembru 2023 (fol 68 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2003 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1991 sa 1995	€1,125 fis-sena	€5,625 ta' ħames snin

1996 sa 2000	€1,800 fis-sena	€9,000 ta' ħames snin
2001 sa 2005	€2,700 fis-sena	€13,500 ta' ħames snin
2006 sa 2010	€3,360 fis-sena	€16,800 ta' ħames snin
2011 sa 2015	€3,696 fis-sena	€18,480 ta' ħames snin
2016 sa 2020	€4,570 fis-sena	€22,850 ta' ħames snin
2021	€8,064 fis-sena	€8,064 ta' sena
2022	€8,400 fis-sena	€8,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u elfejn, seba' mija u dsatax-il Ewro (€102,719) mis-sena 1991 sas-sena 2022, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun ġiust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha 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 isostnu li filwaqt li l-antekawża tagħhom daħal f'kuntratt ta' ċens temporanju għall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena, l-operat tal-liġi kkonverta dan f'kirja sfurżata b'rata ta' kera baxxa u għalhekk ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Meta mqabbla l-ammonti ta' kera perċepita flimkien mal-valutazzjoni magħmula mill-Perit, temerġi b'mod ċar in-nuqqas ta' proporzjonalita'. Oltre' minn hekk, jispjega li lanqas ma setgħu jitterminaw il-kirja kif xtaqu. Jikkontendu li l-liġi hija wkoll diskriminatorja fis-sena li kwalunkwe kirja li daħlet fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995 tgawdi kundizzjonijiet ferm aktar favorevoli. Isostnu li l-fatt li ma setgħux jitterminaw il-kera u ma setgħux lanqas jiffissaw il-kera kif iridu huma leżivi għad-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u in sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 t'April 2018.

B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel sive Carmen Sammut vs Maria Stella Dimech et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 jgħidu li t-talba tal-kumpens m'għandhiex tkun limitata mal-mewt tal-ġenituri tagħhom. Isostnu li stante il-leżjoni sofferta minnhom, huma ntitolati li jirċievu mingħand l-Avukat tal-Istat kemm danni pekunjarji u danni non-pekunjarji.

Jispjegaw li l-Perit Tekniku fir-rapport tagħha ppreżentat żewġ mudelli sabiex waslet għall-valur lokatizzju iżda għażlet li toqgħod fuq it-tieni mudell, mentri r-rikorrenti jikkontendu li l-mekkaniżmu tal-ewwel mudell huwa iktar korrett għax hu bbażat fuq rati ta' inflazzjoni uffiċjali maħduma fuq kombinazzjoni tar-*Retail Price Index* maħruġ mill-Awtorità tal-Istatistika, mentri fil-każ tat-tieni mudell isostnu li huwa mankanti f'ħafna aspetti għax huwa bbażat fuq riċerka minn gazzetta lokali fejn informazzjoni eżatta ma nstabitx.

Jgħidu li huma ben konxju tal-insenjament tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 għal dak li għandu x'jaqsam ma' komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju u għalhekk il-kumpens jekk ikkalkolat fuq l-ewwel mudell għandu jammonta għal ċirka disgħa u sebgħin elf Ewro (€79,000) u jekk ikkalkolat fuq it-tieni mudell għandu jammonta għal ċirka sebgħa u tletin elf Ewro (€37,000). Fir-rigward ta' danni non-pekunjarju, b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, jgħidu li dan għandu jkun ikkalkolat bir-rata ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

Finalment, b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anna Galea et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, jissottomettu li l-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom jiġu sapportati mill-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu, jgħid li mhux qed jinsisti dwar l-istess eċċezzjoni għalkemm jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti li mhux magħruf min huma l-eredi universali ta' omm ir-rikorrenti, Mary Portelli. B'żieda ma dan, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja, jgħid li jinsab sodisfatt li verament kien hemm kirja protetta ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158.

Isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan prinċipalment minħabba l-fatt li hemm ġurisprudenza li tgħid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, ċioe` (i) t-teħid imġiegħel tal-proprjeta'; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wieħed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' aċċess lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Jgħid illi għalkemm il-fond huwa soġġett għal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqgħu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza għal **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali** kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006 u **Lay Lay Co Ltd vs. L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent** deċiża fil-25 ta' Frar 2011.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-prinċipji bażilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt t-

tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, ċioe`, (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu u (iii) li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analiżi li jagħmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett prinċipji jirreferi għas-sentenzi fil-kawżi **Charles Adrian Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fil-14 ta' Lulju 2008, u **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat tal-Istat jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn l-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini.

Jissottometti li r-rikorrenti ħadu vantaġġ qawwi mill-fatt li l-fond in kwistjoni kellu inkwilinat u dana stante li meta ġew għad-dikjarazzjonijiet tat-taxxa tas-suċċessjoni ddikjaraw l-fond ferm inqas milli kien jiswa. F'dan ir-rigward jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Danel Company Limited vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 kif ukoll id-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023 u **Joseph Scerri et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023.

Jirreferi wkoll għall-Att XXVII tal-2018 u b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estiżi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Dwar ir-rimedji mitluba, l-Avukat tal-Istat jibda billi jissottometti li r-rikorrenti ma jistgħux quddiem din il-Qorti jitolbu kumpens ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li dan jgħodd biss għall-organi tal-Kunsill Ewropew.

Isostni li kwalunkew ksur għandu jissustixxi sat-30 ta' Lulju 2018, u ċioe sakemm daħlu l-emendi tal-Att XXVII tal-2018. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Lilian Martinelli et vs Avukat tal-Istat** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022. Oltre minn hekk tgħid li l-ebda ksur ma jista' jmur lura iktar mit-30 t'April 1987 u ċioe' meta ġie promulgat l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u lanqas ma tista tikkunsidra perjodi qabel l-iskadenza taċ-ċens oriġinali u ċioe l-10 ta' Jannar 1991. Jikkontendi li din il-Qorti lanqas tista tikkunsidra perjodi qabel it-3 ta' Lulju 2003 u ċioe' qabel il-mewt ta' Mary Portelli u dana stante li r-rikorrenti ma ġabux prova li huma l-eredi universali t'ommhom. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Giovanna sive Jeanette Pocock vs L-Avukat Ġenerali** deċiża fid-29 ta' Marzu 2023.

Barra minn hekk minn kwalunkwe kumpens dovut ifakkar li għandha titnaqqas l-kera perċepita kif ukoll it-tnaqqis ta' tletin u għoxrin fil-mija (30% u 20%) stabbiliti fil-kawża fuq ċitata **Cauchi vs Malta**. Isostni li għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri ta' għaxra fil-mija (10%) għall-manutenzjoni magħmula mill-inkwilini.

Jikkontendi li għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri minħabba l-fatt li l-Perit Tekniku qieset il-potenzjal tal-propjeta fil-kunsiderazzjonijiet minnha magħmulha, u dan b'referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi Catherine vs Cassar Remigio et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023. B'hekk jissottometti li l-kumpens pekunjarju m'għandux jaċċedi total ta' ħdax-il elf Ewro (€11,000).

Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju jgħid li ma jaqbilx mat-teżi tar-rikorrenti li dan għandu jkun ikkalkolat a bażi ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana stante li la fil-ġurisprudenza nostrana u lanqas f'dik tal-Qorti Ewropea ma hemm ben stabbilit għal kemm għandu jammonta. Oltre minn hekk, b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Joseph Galea vs Avukat tal-Istat et**, jgħid li d-danni non-pekunjarji ma jintirtux u b'hekk il-perjodu li din il-Qorti trid tqis huwa minn Ottubru 2015 sal-aħħar ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat **Raymond Cini**, jgħid li huwa qatt ma naqas mill-obligi tiegħu bħala kerrej u jsostni li l-pussess tiegħu tal-fond huwa wieħed leġittimu u għalhekk ma jistax jinżamm responsabbli għal kwalunkwe effett tal-liġi.

Jikkontendi li r-rikorrenti ma ħadu l-ebda azzjoni għall-ewwel disa' (9) snin minn meta saru sidien tal-fond. Jgħid li hu jgawdi minn kirja protetta u ma jistax jingħad li r-rikorrenti ġew inċaħħdin għal kollox mill-propjeta tagħhom stante li huma xorta jipperċepixxu l-kera. Isostni li l-istess kirja hija rikonoxxuta tant li l-istess rikorrenti pproċedew taħt l-istess att quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u b'hekk huwa ironiku li l-istess rikorrenti qed jitolbu l-inapplikabilita tal-istess att. Jikkontendi, b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Gerland Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et** deċiża fil-15 t'Ottubru 2020, li l-Artikolu 12B tal-Kap 158 joħloq mekkaniżmu li jippermetti mis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.

Jgħid b'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Mario Carmelo Pace et va Avukat Ġenerali et** deċiża fl-10 ta' Mejju 2022 u **Helen Sammut vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2022, li l-inkwilin f'każijiet bħala dawn ma jkun kiser l-ebda drittijiet fundamentali u allura lanqas ma jista' jiġi kkundannat li jħallas xi danni. Isostni li la darba l-liġi ġiet implimentatha mill-Gvern mela huwa l-Gvern li jrid jirrispondi għaliha.

Finalment, jgħid li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali u għalhekk ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tipproteġi lill-okkupant li jkun qed juża dik id-dar bħala r-residenza tiegħu u għandu għalhekk jitħalla jagħmel dan.

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-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien tal-propjeta' *de quo.* B'żieda ma dan, permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-propjeta' *de quo*. Filwaqt li bit-tielet eċċezzjoni jeċċepixxi li r-rikorrenti kellhom iġibu prova aħjar dwar kif intemm l-użufrutt favur ommhom.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat, hu ddikjara li hu sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u mhux ser ikompli jinsisti dwar l-eċċezzjoni tiegħu. Madanakollu jirrimarka li mhux magħruf min huma l-eredi universali ta' omm ir-rikorrenti, Mary Portelli u għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti tosserva li mill-provi prodotti jirriżulta li missier ir-rikorrenti Emanuele Portelli ħalla lir-rikorrenti bħala eredi universali tiegħu, iżda l-istess eredita' kienet soġġetta għall-użufrutt ta' martu Mary Portelli. B'hekk a bażi ta' ġurisprudenza ben stabbilita jirriżulta li r-rikorrenti bħala l-eredi universali ta' missierhom daħlu fiż-żarbun legali tiegħu, u salv għall-perjodu tal-użufrutt, għandhom dritt jilmentaw mil-leżjoni tad-drittijiet għal perjodu qabel il-mewt tal-istess Emanuele Portelli. Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad dik il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar l-ilment tar-rikorrenti qabel ma saru sidien tal-propjeta'.

Madanakollu, Il-Qorti tosserva li fir-rigward tal-eredita' ta' Mary Portelli ma nġieb l-ebda dokument mir-rikorrenti u għalhekk la darba din il-Qorti ma tistax tivverifika li r-rikorrenti huma tassew l-eredi universali tal-istess Mary Portelli, mela allura l-perjodu li fih kienet użufruttwarja Mary Portelli, ċioe bejn it-3 ta' Lulju 2003 u il-25 t'Ottubru 2015 ser jiġi eskluż, għax mhux magħruf jekk it-tgawdija li kellha Mary Portelli għaddietx għand ir-rikorrenti u għalhekk ser tgħaddi biex tilqa' it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li tinkonċerna t-titolu, filwaqt li tiċħad dik il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li tikkonċerna l-leżjoni tar-rikorrenti qabel ma saru sidien tal-propjeta' *de quo* u ser tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-kirja li qed jilmentaw dwarha u li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'żieda ma dan, fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodu qabel l-10 ta' Jannar 1991, meta għalaq iċ-ċens temporanju.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti li hu sodisfatt mill-provi prodotti li verament il-fond *de quo* huwa mgħobbi b'kirja protetta ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni.

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni, l-Qorti tqis li llum hija ġurisprudenza ben stabbilita li l-ilment f'kawżi ta' din in-natura jibda minn meta għalqet l-konċessjoni emfitewtika u ġiet konvertita f'kirja. Fil-fatt tinnotta li anke t-talbiet u l-ilmenti tar-rikorrenti jibdew propju minn dak il-punt. Għalhekk ser tgħaddi biex tilqa' l-istess eċċezzjoni.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li tinkonċerna l-prova tal-kirja, filwaqt li tilqa' parti mit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li ma tista' tinsab ebda leżjoni tad-dritt qabel il-perjodu li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika.

<u>Eċċezzjoni dwar l-intempestivita ta' dawn il-proċeduri stante l-Att XXVII tal-2018</u>

L-Avukat tal-Istat permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu jsostni li r-rikorrenti kellhom qabel jagħmlu dan l-ilment jeżawixxu r-rimedji ordinarju tagħhom a bażi tal-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 mezzi 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-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi 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 meżżi 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[3] 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."[4]

"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'

[3] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[4] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

> *rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra."*[5]
>
> *"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 tagħha."*[6]
>
> *"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."*[7].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi 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 HI 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[8]:

> *"….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-emmendi 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-eċċeżżjoni 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 jirripendu l-pussess tal-propjeta tagħhom.

Il-Qorti tqis illi dwar dan il-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 is-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera,

[5] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[6] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[8] Rik 40/10

u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali 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:*
>
> *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, il-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 ġja' 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-seħħ 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, din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' limitatament ir-raba' eċċezzjoni u tiddikjara li ma jista' jkun hemm ebda sejbien ta' leżjoni wara Awwissu tas-sena 2018, u tiċħadha fil-kumplament.

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

Permezz tas-seba', tmien, disa' u l-għaxar eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi applikat u dana stante li ebda ħaġa fl-istess artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ħaġa safekm din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ f'kuntent tal-kirja.

Il-Qorti tirreferi għad-dikjarazzjoni magħmula mid-difensur tar-rikorrenti fl-udjenża tal-15 ta' Mejju 2023 u li permezz tagħha ddikjara illi r-rikorrenti ma kienux għadhom qed jinsistu dwar ksur ta' drittijiet tal-bnieden a tenut tal-Artikolu 37 tal-Kostotuzzjoni ta' Malta, u **għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tastjeni milli tqis u tiddeċiedi dwar is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

<u>Eċċezzjoni li l-intimat Raymond Cini mhux il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni</u>

Skont it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Cini ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittima kontradittur 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**[9]:

> *"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*

[9] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

• 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."

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-intimat Cini.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta' de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

L-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewopea** jistipula:

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 ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-24 ta' Gunju 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 jistghu 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-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu ħsieb 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' Gunju 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 li l-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 l-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'għandiehx x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaqldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti</u> sa fejn din tirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prtokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dan illi l- kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe' mill-10 ta' Jannar 1991 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti fit-tieni talba tagħha talbet il-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

F'dan ir-rigward din it-talba, il-Qorti tosserva dan li ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma

> *Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrenti safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, hija għandha tingħata rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' sittin Lira Maltin (Lm 60) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi f'Jannar 1991, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2016 kienet tammonta għal erba' mija u wieħed u tletin Ewro u erba' ċenteżmi (€431.04) fis-sena.

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

1991 sa 1995	€1,125 fis-sena	€5,625 ta' ħames snin
1996 sa 2000	€1,800 fis-sena	€9,000 ta' ħames snin
2001 sa Ġunju 2003	€2,700 fis-sena	€6,750 ta' sentejn u nofs
Novembru u Diċembru 2015	€3,696 fis-sena	€616 ta' xahrejn
2016 sa Lulju 2018	€4,570 fis-sena	€11,806 ta' tliet 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 (Jannar 1991 sa' Lulju 2018, eskluż Lulju 2003 sa Ottubru 2015), is-somma ta' ċirka tlett elef u tliet mitt Ewro (€3,300).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tlieta u tletin elf, seba' mija u sebgħa u disgħin Ewro (€33,797).

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

Illi fil-kawża **Herbet Brincat et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-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-liġ*i.

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:

> 1. *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-rikorrent kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tlieta u tletin elf, seba' mija u sebgħa u disgħin Ewro (€33,797), u

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tlieta u għoxrin elf, sitt mija u tmienja u ħamsin Ewro (€23,658), u

Stabbilit ukoll illi għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont ikun dak ta' tmintax-il elf, disa' mija u sitta u għoxrin Ewro (€18,926), u

finalment stabbilit illi jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tlett elef u tliet mitt Ewro (€3,300) –

dan iħalli bilanċ nett ta' ħmistax-il elf, sitt mija u sitta u għoxrin Ewro (€15,626).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **ħmistax-il elf, sitt mija u sitta u għoxrin Ewro (€15,626)**.

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 s-somma ta' **elf u ħames mitt Ewro (€1,500)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

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

2. **Tilqa' it-tieni talba u 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-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **ħmistax-il elf, sitt mija u sitta u għoxrin Ewro (€15,626)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elf u ħames mitt Ewro (€1,500)**.

4. **Tilqa' ir-raba' talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sbatax-il elf, mija u sitta u għoxrin Ewro (€17,126)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif hawn fuq likwidati hawn fuq.

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

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur