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. 5

Rik. Nru. 113/2023 ISB

Eucharistica Mercieca (K.I. Nru. 0380656M); Andrew Mercieca (K.I. Nru. 0203878M); Salvina sive Sylvana Bianco (K.I. Nru. 0502961M) u Josephine sive Josette Mercieca (K.I. Nru. 0395858M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Carmel Brincat (K.I. Nru. 0205935M) u

Ganna sive Giovanna Brincat (K.I. Nru. 0593737M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** promotur ta' **Eucharistica Mercieca et**, tas-7 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Brincat fir-rigward tal- fond internament innumerat bin-numru tnejn (2) ġewwa korp ta' bini bin-numru sitta u għoxrin (26) bl-isem 'St Paul's Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l- fond internament innumerat bin-numru tnejn (2) ġewwa korp ta' bini bin-numru sitta u għoxrin (26) bl-isem 'St Paul's Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Brincat mill-fond in kwistjoni.

iii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

U dan wara illi ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti ndaqs ndiviżi bejniethom tal-fond internament innumerat bin-numru tnejn (2) ġewwa korp ta' bini bin-numru sitta u għoxrin (26) bl-isem 'St Paul's Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw bil-mod segwenti;

a. Illi r-rikorrenti, flimkien mad-defunta oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca, akkwistaw il-proprjeta' fi kwoti ndaqs indiviżi bejniethom permezz ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa mogħtija lilhom in forza tal-kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) (Dok A).

b. *Illi oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca mietet intestata nhar l-erbatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), b'dan li l-wirt tagħha huwa regolat skond il-liġi. Stante li omm l-istess Mary Therese sive Marthese Mercieca, ossia Maria Mercieca, irrinunzjat għall-sehemha mill-wirt ta' bintha, u dan permezz ta' att ippublikat in atti tan-Nutar David Joseph Borg nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sittax (2016), il-wirt tad-defunta Mary Therese sive Marthese Mercieca ddevolva interament fuq is-sopraviventi ħutha rikorrenti skond il-liġi. Dan kif jirriżulta mid-digriet bin-numru 449/2017 mogħti mill-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Volontarja) u mid-debita denunzja magħmula in atti tan-Nutar James Grech nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dok B).*

2. *Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar George Cassar pubblikat nhar it-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elf disa mija u tnejn u tmenin (1982), l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-proprjeta' de quo agitur lil intimat Carmel Brincat u dan b' titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena (Dok C).*

3. *Illi din il-konċessjoni subenfitewtika temporanja skadiet fis-sena elfejn u tlieta (2003) u peress illi l-intimati Brincat kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, huma kellhom id-dritt li jibqgħu jgħix fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti, u bdew iħallsu kera irriżorja, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax-il sena skond ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.*

4. *Illi bħala stat ta' fatt, minkejja l-konverżjoni ta' dan is-subċens temporanju f'kera a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, l-intimati Brincat baqgħu dejjem iħallsu kera irriżorja għal dan il-fond li jinsab ġewwa l-Birgu.*

5. *Illi r-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed iservi sabiex huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess Liġi.*

6. *Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, inter alia, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.*

7. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 fisser li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilini Brincat għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġi l-kirja in vigore tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.*

8. *Illi b'żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilita' li l-inkwilini jitterminaw il-kirja volontarjament.*

9. *Illi saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti billi permezz tal-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-intimati Brincat, kif ukoll billi f' kull każ l-awment potenzjali li joffri l-Artikolu 12B huwa xorta waħda ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjeta' de quo agitur fis-suq.*

10. *Illi l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażżjoni tikkritika l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tramite s-sentenza fl-ismijiet Cauchi v Malta deċiża nhar il-25 ta' Marzu, 2021.*

11. *Illi fil-verita kieku ma daħlux fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja) mingħand l-intimati Brincat, li invece baqgħu jokkupaw dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.*

12. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, multo magis meta l-kera stabbilita hija rriżorja.*

13. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, kemm fiż-żmien meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika u kemm illum, kien u huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 kif ukoll minn dak li jista' jinkiseb tramite l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

14. *Illi di piu r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjeta' tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond nonostante li skada t-terminu subenfitewtiku temporanju, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet de quo agitur, liema liġijiet qiegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

15. *Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalita' stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvedimenti ta' liġijiet domestiċi*

għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.

16. *Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalita' meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimati inkwilini wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, b'dan anzi li l-Liġi bl-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalita'.*

17. *Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.*

18. *Illi konsegwentement l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.*

19. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom.*

20. *Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-Artikolu 4 (1) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 u/jew tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati.*

21. *Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha anteċedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.*

22. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta. Dan stante li l-Artikolu 12B introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjeta' u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni*

ġuridika forzata imposta bl-Artikolu 12 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.

23. *Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 9 sa fol 58).

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Marzu 2023 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-15 ta' Mejju 2023 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-10 ta' Mejju 2023 (fol 63) li permezz tagħha eċċeppixxa:

In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili u d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż id-disposizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 u ġew emendati permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, qed jiġi vjolat id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. *ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu tal-kawża odjerna; (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *ILLI preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fl-2018 u l-effetti tiegħu, tali ilment huwa intempestiv stante illi, għall-inqas minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx tali rimedju;*

3. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *ILLI, fl-ewwel lok, jirriżulta li fl-4 ta' Lulju 2003, u sussegwentement fit-8 ta' Ġunju 2018, ir-rikorrenti kienu daħlu fi ftehim ta' kera ma' Carmel Brincat fejn kienu ftehmu dwar il-kundizzjonijiet tal-kera, inkluż l-ammont ta' kera li kellha titħallas u l-***perjodu definit** *tal-kirja. Għalhekk jirriżulta li mill-4 ta' Lulju 2004 u għalhekk meta t-terminu tal-konċessjoni sub-enfitewtika kien għadu għaddej, din l-okkupazzjoni ma baqgħetx regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement it-talbiet kollha tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu;*

5. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi*

tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-miżuri illi qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti saru taħt qafas legali. L-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

6. *ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-konċessjoni emfitewtika. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, stante illi l-liġi in kwistjoni tipprovdi sabiex ikun hemm awment fil-kera. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

7. *ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable";*

8. *ILLI, partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B, l-esponent assolutament ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità li tista' twassal għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi dan l-Artikolu jipprovdi mezz sabiex il-kera pagabbli tiġi awmentata u sabiex l-inkwilin jiġi ordnat jiżgombra mill-fond jekk ikun il-każ illi ma ħaqqux protezzjoni ulterjuri mil-liġi;*

GĦALDAQSTANT*, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, il-Qorti nnotat li minkejja li l-intimati Brincat kienu ġew notifikati fid-19 u fl-20 ta' April 2023, ma kienx jirriżulta li ressqu risposta u, konsegwentament, ġew meqjusa fi stat ta' kontumaċi.

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023 (fol 66) u li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 2003 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata fis-16 ta' Mejju 2023 (fol 67) li permezz tagħha ppreżentaw l-affidavits tal-istess rikorrenti (fol 68 sa fol 72).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fid-29 ta' Settembru 2023 (fol 79 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2024, il-partijiet iddikjaraw li kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 99) b'dokument (fol 100 sa fol 119). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-24 t'April 2024 xehdet Eucharista Mercieca in kontro-eżami u Carmel Brincat li ppreżenta dokument (Dok CB1, fol 131), ilkoll prodotti mill-intimat Avukat tal-Istat. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat li ma kellux iktar provi x'jipproduċi.

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 setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi r-rikorrenti **Eucharista Mercieca** fl-affidavit tagħha u permezz tad-dokumenti esebiti tispjega l-provenjenza tat-titolu tal-propjeta' mertu ta' din il-vertenza u ċioe' **Flat 2, 'St. Paul's Flats', Triq Desain, il-Birgu** li hi akkwistat flimkien mar-rikorrenti l-oħra, ħutha, flimkien m'oħthom Marthese, li llum ġiet nieqsa, mingħand ommhom Maria Mercieca permezz ta' kuntratt ta' ċens perpetwu fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datat 14 ta' Diċembru 1992. Sussegwentament, Marthese Mercieca mietet fl-14 ta' Novembru 2016, intestata, u peress li ommha Maria Mercieca irrinunzjat għall-istess wirt, il-wirt tagħha ddevolva f'ismha indaqs fuq l-erba' ħutha u ċioe' r-rikorrenti. Il-wirt tagħha ġie debitament denunzjat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech datat 31 ta' Ottubru 2017.

Tispjega li fil-propjeta *de quo* jabitaw l-intimati Carmel Brincat u Ġanna Brincat li ilhom jgħixu fl-imsemmija propjeta' mis-sena 1982, meta ngħataw il-propjetà b'ċens. Tgħid li meta ġie fi tmiemu l-istess ċens kienu daħlu fi ftehim ta' kera u kienu jħallsu l-kera skont il-liġi li mis-sena 2003 sas-sena 2012 kienet tammonta għal disgħin Lira Maltin (Lm90) fis-sena, mentri wara s-sena 2018 bdew iħallsu kera ta' erba' mitt Ewro (€400) fis-sena.

Tikkontendi li hi u ħutha mhumiex kuntenti bis-sitwazzjoni attwali fejn l-intimati Ellul jistgħu jibqgħu jgħixu fil-fond tul għomorhom kollu mentri huma ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond, kif ukoll li ma jistgħux jgħollu l-kera kif jixtiequ. Issostni li dan qed inaqqas mid-drittijiet tagħhom ta' sidien, meta l-propjeta' kienet akkwistata sforz is-sagrifiċċju tal-ġenituri tagħhom.

Issostni li minkejja t-tibdil fil-liġi xorta hija tal-fehma li mhux ġust li jirċievu kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta' meta kapaċi jġibu kirja ferma ogħla fuq is-suq miftuħ u meta xorta m'għandhomx l-għażla li jieħdu lura l-pussess tal-fond. Tikkontendi li minkejja li diġa' għamlu t-talbiet tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, xorta jqisu li hu inġust dak li għaddew minnu minħabba l-liġijiet antiki. Tgħid li ressqu dawn il-proċeduri sabiex jingħataw kumpens xieraq għall-piż li ilhom jerfgħu bħala ċittadini privati.

In **kontro-eżami** tgħid li lil Carmel Brincat dejjem tafu joqgħod fil-fond *de quo* u tikkonferma li mhuwiex relatat mal-familja tagħhom. Mistoqsija jekk wara li ċ-ċens kien ġie kkonvertit f'kera qattx kien hemm diskussjonijiet sabiex jippruvaw jgħollu l-kera, tgħid li ma kienx hemm. Tikkonferma li saru proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar il-fond *de quo* li permezz tagħhom il-kera ġiet awmentata fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena. Mistoqsija jekk qattx ħallsu xi spejjeż ta' manutenzjoni, tgħid li darba kien hemm ħsara fil-katusi tal-appartament u l-ispejjeż kienu nqassmu nofs bin-nofs bejnhom u l-inkwilini. Tispjega li meta ċ-ċens ġie kkonvertit f'kera, għalkemm ma kienux kuntenti bl-ammont ta' kera li qed jirċievu ma riedux jgħollu iktar dak iż-żmien minħabba li l-inkwilin kien raġel anzjan. Mistoqsija r-raġuni għaliex fl-2018 kienet saret skrittura ġdida mal-inkwilini, tgħid li din saret minħabba li l-kirja oriġinali meta ġie fi tmiemu ċ-ċens kienet għal ħmistax-il sena li kienu skadew.

Fix-xhieda tiegħu, **Carmel Brincat** jgħid li hu ilu jirrisjedi fil-fond *de quo* mis-sena 1961. Jgħid li l-fond kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti u sabiex daħlu fih kienu għamlu diversi xogħolijiet sabiex rrendewh abitabli. Jispjega li qabel il-kuntratt ta' ċens tal-1982, kienu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera. Jikkonferma li meta skada ċ-ċens daħlu fi ftehim ta' kera għal ħmistax-il sena, u sussegwentament daħlu fi ftehim ta' kera ieħor għall-istess perjodu.

Ix-xhud ippreżenta l-kotba tal-kera li jkopru s-snin mill-1964 sa Lulju tas-sena 2021, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Fl-affidavit tiegħu **Andrew John Mercieca** jikkonferma l-affidavit t'oħtu Eucharista Mercieca u l-istess jagħmlu **Sylvana Bianco u Josephine sive Josette Mercieca** bl-affidavits tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fid-29 ta' Settembru 2023 (fol 79 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000):

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-propjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

2003 sa 2007	€2,171 fis-sena	€10,855 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€3,947 fis-sena	€19,735 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€4,342 fis-sena	€21,710 ta' ħames snin
2018 sa 2021	€6,907 fis-sena	€27,628 ta' erba' snin
2022	€7,500 fis-sena	€7,500 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' sebgħa u tmenin elf, erba' mija u tmienja u għoxrin Ewro (€87,428) mis-sena 2003 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 l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjonijiet preliminari eċċeppiti mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom kif ukoll li l-fondi in kwistjoni huma milquta bl-artikolu 12 tal-Kap 158. Isostnu li dawn it-tnejn ġew pruvati a bażi tal-affidavits tar-rikorrenti, kif ukoll mid-dokumenti u mix-xhieda ppreżentati. Isostnu li l-fatt li r-rikorrenti daħlu fi ftehim ta' kera mal-intimati Brincat ma jbiddel xejn mill-fatt li dan sar minħabba l-operat tal-artikolu ċitat.

Isostnu li l-fatt li r-rikorrenti ġew sfurzati fil-konverżjoni minn kuntratt ta' ċens għal wieħed ta' kera u assoġġettati għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal żmien indefinit u mingħajr ebda xelta għandu jirriżulta fi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif fil-fatt ġie stabbilit mill-Qrati Nostrani f'bosta okkażjonijiet.

Fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 isostnu li għalkemm dan jista' jservi bħala rimedju għal futur, ma jistax jagħmel tajjeb għal dak li ġarrbu r-rikorrenti fil-passat u għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad l-eċċezzjoni ta' non-eżawriment tar-rimedju ordinarju sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Fir-rigward tar-rimedju jgħidu li dan għandu jmur lura sa meta bdiet il-kirja u dana stante li meta r-rikorrenti wirtu l-porzjon tal-propjeta’ li kienet tappartjeni lil ohthom, daħlu fiż-żarbun legali tagħha. Isostnu li din il-Qorti għandha tillikwida l-massimu tal-kumpens meħud kont taċ-ċirkostanzi kollha, inkluż li r-rikorrenti għadhom jirrisjedu fil-post *de quo*.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu, igħid li hu qed jinsisti dwar din l-eċċezzjoni stante li mhuwiex ċar li l-fond *de quo* ġiet akkwistat mir-rikorrenti, stante li l-kuntratt taċ-ċens tal-1992 isemmi sitt flats fl-istess blokka iżda ma jindikax il-fond *de quo* b’mod speċifiku.

Isostni li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda leżjoni tad-dritt sanċit bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana stante li meta l-konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha fit-12 ta’ Lulju 2003, ir-rikorrenti daħlu fi ftehim mal-inkwilin li kien jippertmetti lill-istess inkwilini jitterminaw il-kirja biss b’avviż lill-inkwilini. Jgħid li sussegwentament, daħlu l-istess possibilita’ fil-ftehim tal-kirja tat-8 ta’ Ġunju 2018. Isostni li la darba ma nġabitx prova li dawn il-ftehim b’xi mod kienu invalidi isegwi li r-rikorrenti u l-inkwilini daħlu fi ftehim ta’ kirja minn jeddhom u rregolaw l-istess kif riedu. Oltre minn hekk, jispjega li kienu r-rikorrenti stess li għażlu li qatt ma jgħollu l-kirja minħabba l-eta tal-inkwilini.

Jispjega li l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ġabet magħha miżuri li jżommu l-proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawn tal-inkwilini.

Jinsisti li m’għandhiex tinsab leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, iżda minkejja dan jgħid li jekk kemm-il darba din il-Qorti ssib leżjoni, kwalunkwe kumpens għandu jkun minn meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Iġib a konoxxenza tal-Qorti l-fatt li fl-2017, fil-*causa mortis* ta’ Marthese Mercieca, l-fond kien ivvalutat fl-ammont ta’ ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) u għalhekk ma jagħmel l-ebda sens li r-rikorrent jitolbu valur li jeċċedi dan.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mqajma 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.*

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu qed jinsisti dwar din l-eċċezzjoni stante li fil-kuntratt t'akkwist a fol 9 ma ġiex speċifikat li r-rikorrenti akkwistaw l-appartament partikolari iżda biss li akkwistaw sitt (6) appartamenti fl-istess blokka.

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

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

Il-Qorti qieset dan l-insenjament flimkien mal-argument tal-Avukat tal-Istat, iżda qieset ukoll il-fatt li r-rikorrenti Eucharistica Mercieca ilha tiġbor il-kera hi mis-sena 1998, u oltre' minn hekk il-fatt li fuq il-ftehim tal-kirja datat 4 ta' Lulju 2003 (a fol 54) dehru r-rikorrenti, liema fatt fl-ebda waqt ma ġie kkontestat, anzi ġie kkonfermat mill-inkwilin, Carmelo Brincat, stess fix-xhieda tiegħu. B'hekk din il-Qorti tqis ruħha sodisfatta bil-prova tat-titolu tar-rikorrenti.

Oltre' minn hekk, il-Qorti tinnota li r-rikorrenti ġabu prova suffiċjenti li huma l-eredi ta' oħthom Mary Therese sive Marthere Mercieca u għalhekk a bażi ta' ġurisprudenza stabbilita, ir-rikorrenti jitqiesu li daħlu fiż-żarbun legali t'oħthom u għalhekk kwalunkwe kumpens dovut imur lura għal meta kienet ħajja. Finalment, il-Qorti ħadet ukoll *judical cognisance* tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera bejn l-istess partijiet numru 424/22JG deċiża fis-17 ta' Novembru 2023.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad dik il-parti tal-ewwel eċċezzjoni li tikkonċerna t-titolu.

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

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi ukoll illi 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 fir-raba' eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li l-okkupazzjoni ma baqgħetx regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta r-rikorrenti u l-inkwilin daħlu fi ftehim ta' kirja bejniethom fl-4 ta' Lulju 2003 u sussegwentament fit-8 ta' Ġunju 2018. In sosten tal-aħħar argument jirreferi għad-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Giorgina Azzopardi et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-11 t'Ottubru 2024.

Il-Qorti tibda biex tirrileva li m'hemm ebda dubju mill-prova tal-kirja bejn il-partijiet stante li din ġiet ampjament pruvata kemm permezz tax-xhieda tar-rikorrenti u tal-inkwilin kif ukoll bil-preżentata tal-kotba tal-kera.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tqis l-impatt li kellhom l-iskritturi privati tal-4 ta' Lulju 2003 u tat-8 ta' Ġunju 2018 fuq ir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin.

Il-Qorti tosserva l-insenjament tagħha fil-kawża fuq ċitata fl-ismijiet **Giorgina Azzopardi et vs l-Avukat tal-Istat et** fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *24. L-Avukat tal-Istat jeċepixxi li l-Fond m'huwiex soġġett għall-kirja protetta. Skont l-Avukat tal Istat, mill-1 ta' Mejju 2007, il-kirja ma kinitx qiegħda tiġi prorogata ex lege, iżda bis-saħħa tal-Ftehim ta' bejn il-partijiet – liem Ftehim jikkostitwixxi, skontu, konċessjoni ġdida ta' kera. Ir-rikorrenti jargumentaw li dan il-Ftehim qatt m'avvera ruħu għaliex l-artikolu 15 tal-Kap. 69,[1] jipproteġi lill inkwilin Patrick Spiteri kontra leffetti tiegħu. Kien minħabba l-protezzjoni ta' dan lartikolu li rrikorrenti jgħidu li qatt ma fetħu kawża kontra l intimat Patrick Spiteri biex jipprovaw jinforzaw il-Ftehim.*
>
> *25. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat iressaq żewġ raġunijiet għalfejn dan l-artikolu ma japplikax għall-każ preżenti. Fl-ewwel lok, huwa jargumenta li l-artikolu 15 tal-Kap. 69 ma japplikax għall-konċessjonijiet ta' kera li saru wara l-1 ta' Ġunju 1995. Fit-tieni lok, huwa jgħid li minkejja dan l-artikolu seta' jservi ta' protezzjoni għall-intimat Patrick Spiteri qabel l-2008 billi dan ma kellu l-ebda obbligu li jidħol fil-Ftehim, l-artikolu ma jistax jiġi invokat f'dan l-istadju, issa li lFtehim ġie ffirmat u li qatt ma ġew istitwiti proċeduri ġudizzjarji biex jattakkaw il-validità tiegħu. Fid-dawl ta' dan u meħud kont tal-prinċipju pacta sunt servanda, l-Avukat tal Istat jisħaq li lFtehim għandu jitqies li huwa validu. Konsegwentement l-ilment tar-rikorrenti li lkirja protetta kienet leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom għat tgawdija tal-proprjetà m'għandux jingħata konsiderazzjoni safejn jolqot il-perjodu anteċedenti għallFtehim.*
>
> *26. Il-Qorti taqbel mat-teżi tal-Avukat tal Istat li l-Ftehim ma jistax ħlief jitqies validu billi qatt ma ġie attakkat u, tista' żżid (mhux għaliex hu meħtieġ), li billi l-Ftehim bejn il partijiet sar f'Mejju 2008, ma jistax jiġi invokat l-artikolu 15 tal-Kap. 69. Dan għaliex l-artikolu 15 talKap. 69 joffri protezzjoni biss għall-kirjiet protetti bl-Ordinanza. Kuntratt ta' kera li ġie konkluż f'Mejju 2008 m'huwiex protett mill-Ordinanza iżda huwa regolat mid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili applikabbli għall-kirjiet ta' wara l 1 ta' Ġunju 1995 (kif ukoll talKap. 604).[2]*

---

[1] *Skont dan l-artikolu, "Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett."*

[2] *L-artikolu 1531L tal-Kap. 16*

27. L-intimat Patrick Spiteri donnu jipprova jgħid li ma daħalx għall-Ftehim volontarjament, għaliex huwa qabad u ffirma l-Ftehim mingħajr ma l-ewwel ikkonsulta ma' avukat u meta ma tantx kien jaf jaqra u jikteb. Imma dan ma jistax jitqajjem minn Patrick Spiteri fil-kuntest ta' dawn il-proċeduri. Għandu jew kellu jattakka l-Ftehim. Sakemm ma jitwarrabx, il-Qorti ma tistax ħlief tqisu validu.[3]

28. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti trid tqis li l-Ftehim huwa validu, u li mill-1 ta' Mejju 2007, cioè meta daħal fis-seħħ ilFtehim, il-kirja tal-Fond kienet regolata mill-Ftehim u mhux mil-liġi tal-kera applikabbli għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan ifisser li l-ilment tar-rikorrenti, li l-kirja protetta kienet leżiva għad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom, ser jiġi kkonsidrat biss safejn jikkonċerna l perjodu ta' qabel l-1 ta' Mejju 2007, u l-emendi introdotti fil liġi tal-kera blAtt X tal 2009 m'humiex ser jiġu eżaminati minn din ilQorti.

Il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Felicity Wismayer vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fid-9 ta' Ottubru 2023, fejn il-każ li kellha quddiemha l-Qorti kien jikkonċerna sitwazzjoni fejn il-konċessjoni emfitewtika oriġinali ġiet fi tmiemha fl-1993 u in segwitu għal dan il-partijiet daħlu f'konċessjoni emfitewtika temporanja ġdida u sussegwentament fl-2015 daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni u kien hawnhekk fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

20. Din il-Qorti ser tmur dritt għad-dunque u tqis li r-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati La Rosa sfat regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta minn dak il-mument li ntemmet l-ewwel konċessjoni enfitewtika temporanja ta' tletin sena fl-1993 u dan bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158.

21. Jiġi meqjus illi l-iskop kollu tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li f'każ li jeżistu ċ-ċirkostanzi preskritti mil-liġi, l-kerrej ikollu d-dritt li jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni rrispettivament minn dak miftiehem bejn il-partijiet u rrispettivament jekk is-sid u l-kerrej jaqblux fuq dan.

-Omissis-

23. ***Konsegwentement jissussisti illi l-intimati La Rosa ngħataw protezzjoni ex lege permezz tal-Att XXIII tal-1979 nonostante li l-partijiet reġgħu kkuntrattaw konċessjoni enfitewtika oħra u aktar tard kuntratt ta' lokazzjoni****, anke jekk ironikament l-intimati La Rosa*

[3] *Mhux talli naqas milli jagħmel dan fiż-żmien mogħti lilu mil liġi, iżda minflok huwa għażel li jimxi mal-kondizzjonijiet tal-Ftehim u aġixxa daqslikieku kien ser jivvaka mill-Fond wara li jgħaddu l-15il sena indikati fil-Ftehim. L-istess għamlu r-rikorrenti; għal 15 -il sena dawn imxew mal-kondizzjonijiet talFtehim; tant li rċevew il-kera stipulata fil-Ftehim, u mhux dik li kienu jkunu intitolati għaliha skont il liġi tal-kera l-antika, u f'2020 u f'2022, meta ġew biex jitolbu lill inkwilin biex irodd lura l-pussess tal-Fond, huma straħu fuq il-kontenut tal-Ftehim.*

donnhom iridu jisħqu li ma jigwadanjawx minn protezzjoni ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Magħruf dan l-insenjament, din il-Qorti taqbel perfettament mal-Qorti Kostituzzjonali u dana stante li minkejja li r-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizzju fl-2003 u sussegwentament fl-2018 ma jista' bl-ebda mod jingħad li l-għażla tagħhom kienet ħielsa minħabba l-fatt li anke kieku ma daħlux f'dak il-ftehim, xorta waħda l-inkwilin kellu d-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond *de quo*. Oltre' minn hekk, meta wieħed jifli l-kontenut tal-iskrittura tal-2003 (a fol 54) jinnota li anke l-ammont ta' kera mifthiema ma kienet ta' ebda vantaġġ u dana stante li rduppjat fuq l-ammont taċ-ċens, u ċioe' skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad il-kumplament tal-ewwel eċċezzjoni flimkien mar-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

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

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tieni 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 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-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[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]

[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

"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].

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 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-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 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 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:

---

[8] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000

[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 Ġenerali 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 l-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. Pożizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għaldaqstant, din il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni u tiddikjara li ma jista' jkun hemm ebda sejbien ta' leżjoni wara Awwissu tas-sena 2018, u tiċħadha fil-kumplament.

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 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 ampja, 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) fil-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 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 Generali 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 il-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 għall-finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tiċħad l-ewwel iżda tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti</u> b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe' mill-11 ta' Lulju 2003 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' ħamsa u erbgħin Lira Maltin (Lm 45) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi f'Lulju 2003, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2021 kienet tammonta għal erba' mitt Ewro (€400) fis-sena.

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

2003 (minn Lulju) sa 2007	€2,171 fis-sena	€9,769 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€3,947 fis-sena	€19,735 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€4,342 fis-sena	€21,710 ta' ħames snin
2018 sa Lulju	€6,907 fis-sena	€4,029 ta' seba' xhur

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepixxew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Lulju 2003 sa' Lulju 2018), is-somma ta' tlett elef, mija u tlieta u erbgħin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€3,143.88).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf, mitejn u tlieta u erbgħin Ewro (€55,243).

Dan huwa b'mod eċċessiv aktar minn dak effettivament 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' Gunju 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-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:

> *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-rikorrenti kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' ħamsa u ħamsin elf, mitejn u tlieta u erbgħin Ewro (€55,243); u

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tmienja u tletin elf, sitt mija u sebgħin Ewro (€38,670); u

Stabbilit illi għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont ikun dak ta' tletin elf, disa' mija u sitta u tletin Ewro (€30,936); u

finalment stabbilit illi jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tlett elef, mija u tlieta u erbgħin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€3,143.88) –

dan iħalli bilanċ nett ta' sebgħa u għoxrin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro (€27,792).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **sebgħa u għoxrin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro (€27,792)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tiġi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **sitt elef u mitejn Ewro (€6,200)**.

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

1. **Tiċħad l-ewwel talba** stante li l-operat tal-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta <u>ma jagħtux</u> dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin li jagħmilha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjeta' *de quo*.

2. **Tilqa` it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara** li l-Artikoli 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.

3. **Tilqa' it-tielet 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.

4. **Tilqa' r-raba' talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **sebgħa u għoxrin elf, seba' mija u tnejn u disgħin Ewro (€27,792)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef u mitejn Ewro (€6,200)**.

5. **Tilqa' il-ħames talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tlieta u tletin elf, disa' mija u tnejn u disgħin Ewro (€33,992)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif hawn fuq likwidati.

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

Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Onor. Imħallef	**Deputat Reġistratur**