FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 5 ta' Marzu, 2025

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 124/2023 ISB

Joseph Camilleri; Joan sive Joanne Mahoney; Albert Camilleri; u Angela Camilleri

Vs

Brian Newbould; u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Joseph Camilleri et** tat-13 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(1) tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12 u,jew l-artikolu 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet

ta' Malta) kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi ppermettew li l-proprjetà tal-esponenti tibqa' okkupata mill-intimat Newbould mingħajr kumpens xieraq u adegwat;

(2) tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba mill-esponenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dak il-kumpens kif likwidat;

(3) tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat.

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma flimkien is-sidien tal-appartament internament numerat wieħed (1), formanti parti mill-kumpless ta' bini bin-numru ċiviku mitejn erbgħa u tmenin (284), u sitwat f'Rue d'Argens fil-Gżira (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond").*

2. *Illi dan il-Fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-Perit Joseph Mercieca, li b'kuntratt tas-17 ta' Marzu, 1976 fl-atti tan-Nutar Pubbliku George Bonello Dupuis kien ikkonċedih b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax-il sena minn dakinhar stess u versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm65 lill-intimat Newbould.*

3. *Illi l-imsemmi Perit Joseph Mercieca, in kontemplazzjoni taż-żwieġ tiegħu ma' Rosaria sive Lucy Camilleri, omm ir-rikorrenti, u b'att tan-Nutar Pubbliku Patrick Critien tal-24 ta' Ġunju 1994, ittrasferixxa il-Fond b'titolu ta' donazzjoni lill-istess Rosaria sive Lucy Camilleri.*

4. *Illi Rosaria sive Lucy Mercieca, ġjà Camilleri, mietet fl-età ta' 91 sena fit-22 ta' Diċembru 2019, u s-suċċessjoni tagħha tinsab regolata minn tliet testmenti pubbliċi, u ċjoè dak tal-31 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Franco Pellegrini, u dawk tal-1 t'Awwissu 1996 u tas-26 ta' Marzu 2007 entrambi fl-atti tan-Nutar Pubbliku Edward Flores, u li permezz tagħhom*

it-titolu fuq il-Fond iddevolva favur l-eredi minnha nominati, u ċjoè ir-rikorrenti f'ishma ndaqs bejniethom.

5. *Illi is-subenfitewsi temporanja fuq imsemmija konċessa mill-awtur fit-titolu tar-rikorrenti skadiet fis-17 ta' Marzu 1993, minn liema żmien l-intimat Newbould baqa' jokkupa l-Fond imsemmi kontra r-rieda tar-rikorrenti u ta' l-awtriċi tagħhom fit-titolu u bis-saħħa ta' l-artikolu 12 u,jew 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta), u dan b'titolu ta' lokazzjoni forzata u versu l-ħlas ta' kera irriżorja u inadekwata, ammontanti għal tliet mija tmienja u erbgħin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€348.35) fis-sena.*

6. *Illi in kwantu l-liġi tat lill-intimat Newbould il-jedd li jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni kontra r-rieda tal-esponenti u tal-awturi tagħhom fit-titolu, dik il-liġi hija leżiva fil-konfront tad-dritt fondamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.*

7. *Dan huwa hekk għaliex il-liġi in kwistjoni, u ċioe' l-artikolu 12 u,jew l-artikolu 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta), għandhom l-effett li jimponu fil-konfront tar-rikorrenti titolu ta' lokazzjoni kontra r-rieda tagħhom, u mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tagħhom, u dan versu kera insinjifikanti u li ma tirrappreżentax kumpens xieraq u adegwat favur ir-rikorrenti għad-deprivazzjoni ta' ħwejjiġhom u għall-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.*

8. *Illi l-emendi promulgati permezz ta' l-Att XXVII tas-sena elfejn u tmintax (2018) ma jirrimedjawx adekwatament għall-vjolazzjoni li r-rikorrenti u l-awtriċi tagħhom fit-titolu laħqu ġarrbu fil-konfront tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif fuq premess.*

9. *Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.*

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Marzu 2023 u li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-5 ta' Mejju 2023 fid-9:30 a.m.;

Rat ir-**risposta** ta' **Brian Newbould** tat-3 t'April 2023 (fol 6) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi huwa minnu li l-intimat Brian Newbould jiddetjenu l-fond de quo u cioe' l-fond residenzjali bin-numru estern mitejn erbgha u tmenin (284) flat numru wiehed (1) fi Triq D'Argens, Gzira u dana versu l-kera annwali ta' tlett mija wiehed u sittin ewro tnax il-centezmu (€361.12);*

2. *Illi t-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huwa qieghed igawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;*

3. *Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti jaghmel tieghu kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenut l-Avukat ta' l-Istat.*

4. *Illi inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', izda se mai,jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' propjeta'.*

5. *Illi l-esponenti qieghed igawdi d-drittijiet tieghu fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni.*

6. *illi fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa' ta' apprezzament fl-interess generali ma jistax isir paragun mal-valur tal-propjeta' fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-*

rikorrenti li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u legittimita' tal-Kapitolu 158 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

7. *Illi konsegwentement, l-esponenti ma ghandux jigi zgumbrat mill-fond de quo u lanqas ma ghandu jigu pregudikat finanzjarjament billi huma ma kissru ebda Ligi izda sempliciment avalla ruhu minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre l-esponenti m'ghandhiex mezzi sufficjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilu ighix f'dan il-fond ghal dawn l-ahhar sebgha u erbghin sena.*
8. *salv eccezzjonijiet ulterjuri*

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** tal-4 ta' April 2023 (fol 9) 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. Di piu`, ir-rikorrenti jrid jġibu prova wkoll li din il-kirja hija verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), senjatament li japplika l-Artikolu 12 jew 12A tal-istess Kap. 158;*

2. *Illi in vena preliminari u mingħajr preġudizzju, r-rikorrenti ma jistgħux jindikaw l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta bħala l-artikoli li qegħdin allegatament jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex l-applikazzjoni ta' wieħed minnhom jeskludi awtomatikament l-applikazzjoni tal-artikolu l-ieħor. Infatti l-imsemmi Artikolu 12A japplika meta l-enfitewsi "ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5)". Għalhekk, ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod iktar ċar liem huwa eżatt l-artikolu minn dawk it-tnejn imsemmija li qiegħed allegatament jiksrilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom*

titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni 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 is-17 ta' Marzu 1993[1] *minħabba li f'dak iż-żmien l-inkwilin kien qed jokkupa l-fond a buon volontà tal-ante-kawża tar-rikorrenti u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi ma jidhirx li r-rikorrenti utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad ukoll li l-ilment konvenzjonali tar-rikorrenti m'għandux jitqies għal perjodu wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe wara l-4 ta' Lulju 2018 għaliex b'dana l-artikolu, ir-rikorrenti ngħataw rimedju effettiv u adegwat (ara* ***D. Peak Limited vs Avukat tal-Istat*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023, Rik Nru. 6/2021/1 TA);*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti 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-artikoli tal-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 u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju ieħor sabiex ir-rikorrenti*

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

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

9. *Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern. Infatti, t-talbiet mibinija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija wkoll insostenibbli għaliex f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;*

10. *Illi f'kull każ l-ewwel talba mhijiex 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*

[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).

jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

11. *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;*

12. *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 ghandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilin għandha tiġi mwaqqfa;*

13. *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 b'permezz tal-Artikolu 12 u kif ukoll bil-miġja tal-Artikoli 12B u 12Ċ, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew/u awment fil-kera sa massmimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles. Barra minn hekk, anki wara li l-Bord li Jirregola l-Kera ikun awmenta l-ammont tal-kirja, kull sitt snin, is-sidien jistgħu jerġgħu jsaqsu lil Bord li Jirregola*

sabiex jerġa' jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

14. Illi fir-rigward ta' proprozjonalita', tajjeb li wieħed ma jinsix 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;

15. 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-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sidien;

16. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;

17. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tielet talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, f'każ li r-rikorrenti qed jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

18. 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 sal-4 ta' Lulju 2018 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023, l-intimat Brian Newbould, ippreżenta nota (fol 16) b'kopji tal-irċevuti tal-kera għas-snin li ilu jokkupa l-fond *de quo* (fol 17 sa fol 41).

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023 (fol 15) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Nicholas Vella Gatt** sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn is-sena 1993 u s-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fil-11 ta' Lulju 2023 (fol 45) li permezz tagħha ppreżentaw numru ta' dokumenti (fol 47 sa fol 67).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Nicholas Vella Gatt** maħluf fl-10 ta' Ottubru 2023 (fol 69 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Ottubru 2023, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat Newbould iddikjaraw li kienu qed jistrieħu fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati li ma kellhomx oġġezzjoni dwar l-awtentiċita' tad-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Rat in-nota tar-rikorrent **Albert Camilleri** tal-20 ta' Diċembru 2023 (fol 112) li permezz tagħha ppreżenta affidavit tiegħu stess (fol 113).

Rat in-nota tar-rikorrenti **Angela Camilleri** tat-12 ta' Jannar 2024 (fol 115) li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess, b'dokument anness (fol 116 sa fol 119).

Rat in-nota tar-rikorrenti tal-20 ta' Frar 2024 (fol 120) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit ta' **Joseph Camilleri** u ta' **Joan sive Joanne Mahoney** (fol 121 sa fol 122).

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li huma kienu qed jistrieħu fuq ir-rapport tal-Perit. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, id-difensuri tal-intimati ddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-intimat Brian Newbould.

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Diċembru 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Fl-affidavit tagħha, **Angela Camilleri** tgħid li hija s-sid ta' kwart indiviż tal-appartament mertu ta' din il-vertenza u ċioe' l-**appartament internament immarkat bin-numru 1, formanti parti minn kumpless ta' bini uffiċjalment immarkat numru 284, Triq Rue d'Argens, il-Gżira**. Tgħid li hi ko-propjetarja flimkien ma' ħutha Joe Camilleri, Albert Camilleri u Joan Mahoney.

Tispjega li oriġinarjament l-appartament kien jappartjeni lil Perit Joseph Mercieca u li permezz ta' kuntratt datat s-17 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Pubblike George Bonello Dupuis, il-fond ġie konċess b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax (17)-il sena lill-intimat Newbould versu ċ-ċens ta' ħamsa u sittin Lira Maltin (Lm65) fis-sena.

Tgħid li in segwitu għal dan, il-Perit Joseph Mercieca permezz ta' Att ta' Donazzjoni fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, ttrasferixxa l-fond lil omm ir-rikorrenti, ossia, Rosaria sive Lucy Camilleri.

Tispjega li Rosaria sive Lucy Camilleri mietet fit-22 ta' Diċembru 2019 u s-suċċessjoni tagħha kienet regolata bi tliet (3) testmenti u ċioe' wieħed fl-atti tan-Nutar Franco Pellegrini datat 31 ta' Mejju 1972, u tnejn oħra fl-atti tan-Nutar Edward Flores datati l-1 t'Awwissu 1996 u s-26 ta' Marzu 2007 u li permezz tagħhom il-propjeta' ddevolviet fuqha u fuq ħutha f'isħma ugwali bejniethom. Tgħid li s-sehem tagħha ġie ddikjarat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi.

Tgħid li minkejja li s-subenfitewsi temporanja skadiet fis-17 ta' Marzu 1993, l-intimat Newbould baqa' jokkupa l-fond kontra r-rieda tagħhom u tal-antekawża tagħhom u dan b'titolu ta' kera li tammonta għal tliet mija u tmienja u erbgħin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€348.35) fis-sena.

Issostni li din il-kera hija irriżorja u ma tirrilfettix il-valur tas-suq miftuħ meta wieħed iqis fejn jinsab l-appartament in kwistjoni. Tikkontendi li d-drittijiet fundamentali tagħha ġew leżi u għalhekk għandhom jingħataw kumpens minħabba l-okkupazzjoni furzata, b'ammont ta' kera baxx. Tgħid li minkejja t-tibdil fil-liġi riċenti xorta tħoss li d-drittijiet tagħha huma leżi stante li ma jistgħux jieħdu lura pussess tal-fond.

Fl-affidavit tiegħu, **Joseph Camilleri** jgħid li hu u ħutu r-rikorrenti l-oħra, lkoll flimkien sidien tal-fond *de quo*, li ġiet għandhom mil-wirt t'ommhom Rosaria sive Lucy Mercieca, ġja Camilleri meta ġiet nieqsa fl-2019.

Jikkonferma billi jirrepeti l-kontenut tal-affidavit ta’ oħtu Angela Camilleri, filwaqt illi fl-affidavit tagħha **Joan sive Joanne Mahoney** tikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta’ ħuha Joseph Camilleri.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt,** b’rapport maħluf fl-10 ta’ Ottubru 2023 (fol 69 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta’ mija u tlieta u disgħin elf u mitejn Ewro (€193,200):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa ndikat fir-rapport tiegħu, f’intervalli ta’ ħames snin mis-sena 1993 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-propjeta’ fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1993 sa 1997	€1,779.48 fis-sena	€8,897.40 ta’ ħames snin
1998 sa 2002	€2,831.76 fis-sena	€14,158.80 ta’ ħames snin
2003 sa 2007	€3,944.28 fis-sena	€19,721.40 ta’ ħames snin
2008 sa 2012	€6,088.80 fis-sena	€30,444 ta’ ħames snin
2013 sa 2017	€5,830.68 fis-sena	€29,153.40 ta’ ħames snin
2018 sa 2020	€9,336 fis-sena	€28,008 ta’ tliet snin
2021	€9,305.04 fis-sena	€9,305.40 ta’ sena

Għal total ta’ kera komplessiva ta’ mija u tmienja u tletin elf, sitt mija u tmienja u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€138,688.40) mis-sena 1993 sas-sena 2021, bħala introjtu 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 mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti Angela Camilleri fis-sottomissjonijiet tagħha ssostni li flimkien ma’ ħutha sidien u rikorrenti, qegħda ssofri vjolazzjoni għad-drittijiet tagħha kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għal kull jum li jgħaddi stante li hija

l-liġi stess li qiegħda tpoġġiha f'din is-sitwazzjoni, bħalma kienet ommha qabilha, mġiegħla ġġedded il-kirja. L-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuqhom titolu ta' lokazzjoni kontra r-rieda u mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tagħhom u dan mingħajr ma ingħataw kumpens xieraq.

Issostni li l-emenda promulgati permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 xorta s-sitwazzjoni ma ġietx adegwatament rimedjata u dana stante li minkejja li hemm ameljorament fis-sitwazzjoni tas-sid xorta ma hemmx rimedju għal dak li soffrew fil-passat.

Fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tgħid illi sofrew diskriminazzjoni stante li l-kirjiet li seħħew qabel l-1995 huma protetti mentri l-oħrajn mhumiex.

Għal dak li għandu x'jaqsam kumpens issostni li meta wieħed iqabbel il-kera perċepita mal-valur lokatizzju kif stabbilit mill-Perit Tekniku jirriżulta illi hemm diskrepanza ta' mija u tletin elf, erba' mija u tmienja u sittin Ewro u għaxar ċenteżmi (€130,468.10). Tikkontendi li għalhekk hi flimkien ma' ħutha għandhom jiġu kkumpensati f'dan l-ammont. Oltre minn hekk b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, issostni li għandhom jiġu likwidati danni non-pekunjarji fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) u ċioe ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li fiha seħħet il-leżjoni.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, **ir-rikorrenti** lkoll flimkien, 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 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 filfatt ġie stabbilit mill-Qrati Nostrani f'bosta okkażżjonijiet.

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 ommhom saret sid tal-propjeta stante li meta r-rikorrenti wirtu l-porzjon tal-propjeta' li kienet tappartjeni lil ommhom, 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:

Min-naħa tiegħu, l-intimat **Brian Newbould** jgħid li mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dan il-proċeduri, ħlief sa fejn ir-rikorrenti r-rikorrenti qed jitolbu l-iżgumbrament tiegħu stante li jekk kemm-il darba ġew leżi d-drittijiet tiegħu, ċertament li dan ma kienx minħabba l-aġir tiegħu u għalhekk la għandu jsoffri spejjeż u lanqas iħallas danni. Fir-rigward tat-talba tal-iżgumbrament jgħid illi m'għandux ikun żgumbrat stante illi huma m'għandu l-ebda poter fuq l-operat tal-liġi.

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 imqajma mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu:

<u>**Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u ż-żmien applikabbli**</u>

Permezz tal-<u>ewwel eċċezzjoni</u> 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-<u>tielet eċċezzjoni</u> tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-propjeta'.

Il-Qorti tosserva li 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 tinsab sodisfatta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti li huma tassew sidien tal-fond *de quo*.

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw il-propjeta' *de quo per via di successione* u ċioe' bħala l-eredi universali t'ommhom. B'hekk, ai termini tal-każistika stabbilita, huma għandhom id-dritt li jidħlu fiż-żarbun legali t'ommhom. Jirriżulta li omm ir-rikorrenti, Rosaria sive Lucy Camilleri akkwistat il-propjeta' odjerna permezz ta' Att ta' Donazzjoni fl-atti tan-Nutar ta' Dottor Patrick Critien datat 24 ta' Ġunju 1994, meta l-konċessjoni temporanja kienet diġa' ġiet fi tmiemha. Għalhekk din il-Qorti ser tqis li kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti bdiet mill-24 ta' Ġunju 1994.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad dik il-parti tal-ewwel eċċezzjoni li tikkonċerna t-titolu, flimkien mat-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja u liema artikolu tal-liġi qed jilmentaw dwaru</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 jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod definittiv liema artikolu tal-liġi qed jilmentaw dwaru.

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. Oltre' minn hekk, m'hemm l-ebda dubju f'moħħ din il-Qorti li l-ilment tar-rikorrenti jikkonċerna l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad il-kumplament tal-ewwel eċċezzjoni flimkien mat-tieni 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 tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, jsostni li r-rikorrenti kellhom qabel jagħmlu dan l-ilment, jeżawrixxu 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[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' 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 taghha."[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-ċirkostanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel 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.

---

[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
[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

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 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 fil-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa diffiċli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

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

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

---

[8] Rik 40/10

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 ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali 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 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 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.

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

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

L-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jgħid testwalment hekk:

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

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et,** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn "żvestiment" totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il- proprjetà. Li jgħid l-art. 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-ius possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Għalhekk, il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad is-seba', it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni li l-intimat Brian Newbould mhux il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni.</u>

Skont it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Newbould, 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-leġittimu 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 –*

[9] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."

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 Newbould.**

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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa fuq ċitat filwaqt li 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) 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 Ġenerali et**
90/2017 tas-27 ta' Ġunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpinġi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*
>
> *Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;*
>
> *Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,*
>
> *Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.*
>
> *The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).*

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

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

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

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

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

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

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

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

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti</u> b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn meta l-antekawża tar-rikorrenti akkwistat il-propjeta' u ċioe minn mill-24 ta' Ġunju 1994 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' ħamsa u sittin Lira Maltin (Lm 65) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi f'Marzu tas-sena 1993, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2023 kienet tammonta għal tliet mija u tmienja u erbgħin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€348.35) fis-sena.

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

Lulju 1994 sa 1997	€1,779.48 fis-sena	€6,228.36 ta' erba' snin
1998 sa 2002	€2,831.76 fis-sena	€14,158.80 ta' ħames snin
2003 sa 2007	€3,944.28 fis-sena	€19,721.40 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€6,088.80 fis-sena	€30,444 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€5,830.68 fis-sena	€29,153.40 ta' ħames snin
2018 sa Awwissu	€9,336 fis-sena	€5,446 ta' seba' xhur

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Lulju 1994 sa' Lulju 2018), is-somma ta' sebat' elef, erba' mija u disgħa u sebgħin Ewro u disgħin ċenteżmu (€7,479.90).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' mija u ħamest elef, mija u wieħed u ħamsin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€105,151.96).

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

Illi fil-kawża **Herbet Brincat et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn il-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' mija u ħamest elef, mija u wieħed u ħamsin Ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€105,151.96);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tlieta u sebgħin elf, sitt mija u sitt Ewro (€73,606);

u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tmienja u ħamsin elf, tmien mija u ħamsa u tmenin Ewro (€58,885);

u finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' sebat elef, erba' mija u disgħa u sebgħin Ewro u disgħin ċenteżmu (€7,479.90)

– dan iħalli bilanċ nett ta' wieħed u ħamsin elf, erba' mija u ħames Ewro (€51,405).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **wieħed u ħamsin elf, erba' mija u ħames Ewro (€51,405)**.

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' **elf Ewro (€1,000)**.

<u>DECIDE</u>

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-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, kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu bejn l-24 ta' Ġunju 1994 sal-31 ta' Lulju 2018.

2. **Tilqa' t-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. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **wieħed u ħamsin elf, erba' mija u ħames Ewro (€51,405)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elf Ewro (€1,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tnejn u ħamsin elf, erba' mija u ħames Ewro (€52,405)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiż u sollevat, 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 Registratur**