MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 318/2023 LM

[1] Joseph Camilleri (K.I. numru 378064(M));
[2] Veneranda Camilleri (K.I. numru 542252(M));
[3] Anthony Camilleri (K.I. numru 356451(M));
[4] Carmel Camilleri (K.I. numru 232759(M));
[5] Maria Russo (K.I. numru 332762(M));
[6] Salvatore Camilleri (K.I. numru 413848(M));
[7] Catherine Busuttil (K.I. numru 434349(M));
[8] Emanuel Camilleri (K.I. numru 118154(M)); u
[9] Maria Dolores sive Doris Mifsud (K.I. numru 272857(M))
('ir-rikorrenti')

vs.

[1] L-Avukat tal-Istat;
[2] Maria Dolores sive Doris Debono (K.I. numru 882951(M))
('l-intimati')

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-12 ta' Ġunju, 2023 mir-rikorrenti **Joseph Camilleri (K.I. numru 378064(M)), Veneranda Camilleri (K.I. numru**

542252(M)), Anthony Camilleri (K.I. numru 356451(M)), Carmel Camilleri (K.I. Numru 232759(M)), Maria Russo (K.I. Numru 332762(M)), Salvatore Camilleri (K.I. Numru 413848(M)), Catherine Busuttil (K.I. Numru 434349(M)), Emanuel Camilleri (K.I. Numru 118154(M)) u Maria Dolores sive Doris Mifsud (K.I. Numru 272857(M)) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn ġie sottomess dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrent ilkoll aħwa Camilleri, huma disgħa minn għaxar ulied ta' Geraldo u Carmela née Debono;*
2. *Illi missier ir-rikorrenti Geraldo Camilleri miet nhar it-23 ta' Novembru 2007 u omm ir-rikorrenti Carmela Camilleri mietet nhar l-10 ta' Ottubru 2008. Illi s-suċċessjoni tagħhom tinsab regolata bit-testment* unica charta *magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja nhar id-9 ta' Settembru 2000, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A', fejn ħallew lil għaxar uliedhom ossia r-rikorrenti u Josephine Mallia, fi kwoti ndaqs bejniethom bħala l-eredi universali tagħhom;*
3. *Illi fost il-proprjetà li kienet tifforma parti mill-assi ereditarji li tħallew lir-rikorrenti mingħand il-ġenituri tagħhom kien hemm il-fond mezzanin bin-numru erbgħa (4), bl-isem 'St. Anastasia', Triq iċ-Ċawsli (ġia Mulberry Street), Ħal Qormi;*
4. *Illi fir-rigward ta' dan il-fond, ir-rikorrenti wettqu d-dikjarazzjoni* causa mortis *wara l-mewt ta' missierhom in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja permezz ta' atti ppublikati nhar l-4 ta' Awwissu 2008, it-30 ta' Ottubru 2008 u l-21 ta' April 2009, kopja ta' liema qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. B', 'Dok. Ċ' u 'Dok. D' rispettivament;*
5. *Illi fir-rigward ta' dan l-istess fond, ir-rikorrenti wettqu d-dikjarazzjoni* causa mortis *wara l-mewt ta' ommhom in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja permezz ta' atti ppublikati nhar il-21 ta' April 2009, is-27 ta' Lulju 2009 u t-28 ta' Settembru 2009, kopja ta' liema qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. E', 'Dok. F' u 'Dok. G' rispettivament;*
6. *Illi sussegwentement, l-eredi universali ta' Geraldo Camilleri u Carmela Camilleri ossia l-għaxar uliedhom kienu dehru fuq Att ta' Diviżjoni bejniethom nhar l-20 ta' Ġunju 2018 ippublikat in atti tan-Nutar Mario Bugeja kopja hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. H', illi* inter alia

permezz tiegħu, dan il-fond ġie assenjat lil wieħed mir-rikorrenti ossia lil Joseph Camilleri (ID 378064M);

7. *Illi b'kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tat-30 ta' April 1982 in atti tan-Nutar Joseph Agius kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. I', missier ir-rikorrenti kien ikkonċeda lil Paolo sive Paul Debono ossia r-raġel tal-intimata Maria Dolores sive Doris Debono dan il-fond ossia l-fond numru 4, 'St. Anastasia', Triq iċ-Ċawsli (ġia Mulberry Street), Ħal Qormi b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena;*

8. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet nhar it-30 ta' April 2003. Illi peress li l-intimata u żewġha kienu ċittadini Maltin u kienu jokkupaw il-fond de quo bħala r-residenza ordinarja tagħhom, bl-operat tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nvokaw l-jedd illi jibqgħu jirrisjedu f'dan il-fond taħt titolu ta' kera;*

9. *Illi kif muri permezz taċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. J', dan l-imsemmi fond ma kienx wieħed dekontrollat;*

10. *Illi Paolo sive Paul Debono miet nhar l-4 ta' Novembru 2022 (ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. K') u l-intimata Maria Dolores sive Doris Debono għadha qed tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera sal-ġurnata tal-lum;*

11. *Illi r-rikorrenti Joseph Camilleri ossia s-sid preżenti ta' dan il-fond kien ipprevalixxa ruħu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 sabiex b'rikors intavolat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera talab illi l-kirja ta' dan il-fond tiġi awmentata. Illi tali talba ġiet milqugħa u dan kif indikat permezz tas-sentenza mogħtija nhar it-12 ta' Lulju 2022 (Rikors nru. 236/2019 MV) kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. L';*

12. *Illi madanakollu, minn wara t-30 ta' April 2003 ossia d-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sa qabel is-sentenza su referita tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-intimata Debono kienet qed tħallas ammont ta' kera miżeru ta' EUR 372.68 fis-sena ossia EUR93.17 kull tlett xhur u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles kien wieħed ferm ogħla;*

13. *Illi għalhekk bl-operazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, simili għal dak li kien jipprovdi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, f'dan l-imsemmi perijodu r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond de quo skont ir-rati tas-suq u jirċievu kera ġusta, u ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu*

indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien;

14. *Illi stante li l-kera baqgħat dejjem fissa fil-Liġi u ma setgħatx tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq ħieles dejjem għolew, dan wassal għal diskrepanza enormi bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din is-sitwazzjoni għalhekk illediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin;*

15. *Illi effettivament bis-sitwazzjoni leġislattiva preżenti, r-rikorrent Joseph Camilleri ossia s-sid preżenti lanqas ma għandu speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond tul ħajtu. Illi barra minn hekk ir-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tagħhom, ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li tħallset matul l-imsemmi perijodu bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizju reali tal-fond de quo kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

16. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Debono bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma hija xejn ġusta u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u għalhekk huma bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

17. *Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibbiltà tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, ż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

18. *Illi dan kollu ġa ġie determinat fil-kawżi* <u>Amato Gauci vs Malta</u> *nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* <u>Lindheim and others vs Norway</u> *nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u* <u>Zammit and Attard Cassar vs Malta</u> *applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

19. *Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan qed iwassal għal-leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità (vide* <u>Beyeler vs. Italy</u> *nru. 33202/96 u* <u>Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal</u> *nru. 41696/07);*

20. *Illi r-regolamenti li għandhom vigenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi*

dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-drittijiet tas-sidien li jitterminaw il-kirja tal-inkwilin, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland *[GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII,* Bitto and Others vs Slovakia, *nru. 30255/09, §101, 28 ta' Jannar 2014;*

21. *Illi in vista tas-sitwazjoni surreferita, in vista tal-provvedimenti tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea u l-insenjamenti ġuridiċi kemm dawk tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dawk ta' sentenzi nostrana ta' Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, ma hemm l-ebda dubju illi r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u b'hekk din l-Onorabbli Qorti għandha tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju sodisfaċenti lir-rikorrenti għall-ksur lamentat. Illi tali kumpens għandu jkun għal matul iż-żmien kollu li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom u ċioé mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ossia t-30 ta' April 2003 sal-1 ta' Awwissu 2018, ċioe meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018;*

22. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens għaż-żmien kollu msemmi u ċioé mit-30 ta' April 2003 stante illi huma l-werrieta universali tal-ġenituri tagħhom u bħala tali għandhom dritt għal dak il-kumpens fiż-żmien illi fih l-ġenituri tagħhom kienu ukoll is-sid tal-fond de quo, dan kif ġie ikkonfermat mil-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet:* Carmel sive Charles Sammut et. vs. Maria Stella Dimech et. *(Rikors numru 161/19/1, deċiża nhar 26 ta' Mejju, 2021) liema insenjament japplika ukoll għall-każ de quo;*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandiex:

1. ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Maria Dolores sive Doris Debono (ID 882951M) b'tali mod li ġie reż kważi mpossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond numru erbgħa (4), 'St. Anastasia', Triq iċ-Ċawsli (ġia Mulberry Street), Ħal Qormi u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja;*

2. *Konsegwentement,* ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom numru erbgħa (4), 'St. Anastasia', Triq iċ-Ċawsli (ġia Mulberry Street), Ħal Qormi bi vjolazzjoni tal-*

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. *Konsegwentement,* ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni* ai termini *tal-Liġi u dan żgur sakemm ġie introdott l-Att XXVII tal-2018;*

4. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Liġi;*

5. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati* ai termini *tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-1 ta' Awwissu, 2023, fejn issottometta kif ġej:

"Jgħid bil-qima:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġ li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-'*fond mezzanin bin-numru erbgħa (4) bl-isem 'St. Anastasia', Triq iċ-Ċawsli (ġia Mulberry Street) Ħal Qormi' jappartjeni jew kien jappartjeni lilhom*;*

2. *Illi preliminarjament, jekk illum il-ġurnata l-fond jappartjeni lil Joseph Camilleri unikament, jeħtieġ li r-rikorrenti l-oħrajn jispjegaw l-interess ġuridiku tagħhom fil-kawża odjerna;*

3. *Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorment l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti juru kif l-intimata Maria Dolores sive Doris Debono tirrisjedi fil-fond in mertu a tenur tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huma direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta'* pacta sunt servanda;

7. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, lanqas ma jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt* ***l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali****. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

   Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

   Illi b'hekk ma għandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

8. *Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċit taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;*

9. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-*

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel artikolu (1) tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artiklu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proprozjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien il-kera jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-tnejn fil-mija (2%), għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi b'żieda ma' dan u dejjem skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien il-kera jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Illi għalhekk, f'kull każ ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;*

11. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom fil-perijodu fejn il-proprjetà in kwistjoni ma kinitx tappartjeni lilhom. Konsegwentement ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu kumpens għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tal-awturi fit-titolu tagħhom;*

12. *Illi stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu;*

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' danni u kumpens;*

14. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens lir-rikorrenti, dan għandu jingħata biss mid-data ta' minn meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond sad-data li baqgħu*

attwalment sidien, għandu jirrifletti s-sehem li kull wieħed għandu fil-fond in kwistjoni u għandu jingħata biss sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Maria Dolores sive Doris Debono (K.I. numru 882951(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Debono'], li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Novembru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"L-esponenti intimata teċċepixxi bir-rispett:

1. *ILLI preliminarjament, l-esponenti mhiex il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur ta' Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, <u>il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>.*
2. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jipprovdi illi* **qui sui jure utetur neminem laedere videtur** *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qiegħda biss teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma tista' qatt tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*
3. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlet spejjeż biex tirranġah u dejjem ħadet ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrenti.*
4. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva il-Liġijiet tal-pajjiż.*

5. *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2023, ġiet maħtura **l-Perit Stephanie Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fl-4 ta' Marzu, 2024, u ħalfitu fit-23 ta' April, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrenti kienu ko-proprjetarji tal-fond bin-numru erbgħa (4) u bl-isem 'St. Anastasia', f'Triq iċ-Ċawsli, Ħal Qormi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond ippervjena lilhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, Geraldo Camilleri u Carmela Camilleri née Debono. Geraldo Camilleri miet fit-23 ta' Novembru, 2007,[1] u martu Carmela Camilleri mietet fl-10 ta' Ottubru, 2008,[2] b'testment *unica charta* tad-9 ta' Settembru, 2000, magħmul fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[3], fejn huma istitwew lil uliedhom, jiġifieri r-rikorrenti kollha u Josephine Mallia, bħala eredi universali tagħhom fi kwoti ndaqs bejniethom. L-atti relattivi tad-dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' missierhom saru fl-

[1] Ara kopja att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* "Dok. B" *a fol.* 9 tal-proċess.
[2] Ara kopja att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* "Dok. E" *a fol.* 19 tal-proċess.
[3] Kopja "Dok. A" *a fol.* 7 tal-proċess.

4 ta' Awwissu, 2008, fit-30 ta' Ottubru, 2008, u l-21 ta' April, 2009.[4] Wara l-mewt ta' ommhom, l-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* relattivi għall-fond saru fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fil-21 ta' April, 2009, fis-27 ta' Lulju, 2009, u fit-28 ta' Settembru, 2009.[5] L-eredi kollha kienu dehru fuq att ta' diviżjoni fl-20 ta' Ġunju, 2018, quddiem l-istess Nutar Pubbliku[6], fejn il-fond ġie assenjat lir-rikorrent Joseph Camilleri. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena minn missier ir-rikorrenti lil Paolo sive Paul Debono, li huwa r-raġel tal-intimata Debono, u dan permezz ta' att tat-30 ta' April, 1982, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius.[7] Il-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-30 ta' April, 2003, u peress li l-intimata Debono u żewġha kienu ċittadini Maltin u kienu wkoll jokkupaw l-imsemmi fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma baqgħu jirrisjedu fih b'titolu ta' kiri skont id-dritt mogħti lilhom permezz tas-subinċiż (i) tal-para. (b) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158. Jirriżulta miċ-ċertifikat ippreżentat mir-rikorrenti, li l-fond ma kienx wieħed dekontrollat.[8] Paolo sive Paul Debono miet fl-4 ta' Novembru, 2022[9], u l-intimata Debono baqgħet tirrisjedi fil-fond sallum b'titolu ta' kiri. Sadanittant ir-rikorrenti Joseph Camilleri kien ipprevalixxa ruħu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, sabiex b'hekk ippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn huwa talab sabiex il-kera tiżdied, u l-Bord laqa' it-talba tiegħu permezz tas-sentenza tiegħu tat-12 ta' Lulju, 2022.[10] Ir-rikorrenti jikkontendu li mill-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika sa meta ngħatat is-sentenza mill-Bord, l-intimata Debono baqgħet tħallas kera miżera ta' tliet mija tnejn u sebgħin Euro u tmienja u sittin

---

[4] Kopji "Dok. B" *a fol.* 9, "Dok. C" *a fol.* 12, "Dok. D" *a fol.* 16 tal-proċess.
[5] Kopji "Dok. E" *a fol.* 19, "Dok. F" *a fol.* 23 u "Dok. G" *a fol.* 25 tal-proċess.
[6] Kopja "Dok. H" *a fol.* 29 tal-proċess.
[7] Kopja "Dok. I" *a fol.* 36 tal-proċess.
[8] Kopja "Dok. J" *a fol.* 38 tal-proċess.
[9] Kopja estratt mill-att tal-mewt "Dok. K" *a fol.* 39 tal-proċess.
[10] Kopja "Dok. L" *a fol.* 40 tal-proċess.

ċenteżmu (€372.68) fis-sena, jew tlieta u disgħin Euro u sbatax-il ċenteżmu (€93.17) kull tliet xhur, u dan fejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles kien ferm aktar minn dak li hija kienet tħallas. Huma jsostnu li bil-ħdim tad-dispożizzjonijiet tas-subinċiż suriferit, huma u l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond skont is-suq, u b'hekk jirċievu kera ġusta. Jikkontendu li huma saħansitra ġew soġġetti għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit mingħajr kumpens ġust. Jissottomettu li peress li l-kera baqgħet dejjem l-istess skont il-liġi, dan wassal għal diskrepanza kbira bejn il-kera li kienet titħallas u dik li seta' jġib il-fond fis-suq ħieles. B'hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, u wassal għal ksur tad-dritttijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-artikolu 37 tal-Kostitzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'l-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Ir-rikorrenti jissottomettu li l-liġi bħalissa ma tagħti l-ebda tama lir-rikorrent u s-sid Joseph Camilleri li xi darba ser jikseb il-pussess effettiv tal-fond matul ħajtu. Ir-rikorrenti jsostnu li dawn il-fatturi kollha, jiġifieri l-inċertezza ta' meta l-fond jista' jinkiseb il-pussess tiegħu, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, it-titjib fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar snin, u l-interferenza żbilanċjata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, wasslu sabiex huma qegħdin iġorru piż eċċessiv. Ir-rikorrenti jgħidu li s-sitwazzjoni kif imfissra, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-insenjamenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'] u tal-Qrati tagħna li għandhom ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, juru li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u din il-Qorti għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju xieraq favur tagħhom għall-perijodu kollu li beda mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fit-30 ta' April, 2003, meta l-

ġenituri tagħhom kienu għadhom sidien, u dan skont kif jirriżulta l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Mejju, 2021, fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et *vs.* Maria Stella Dimech et**, Rik. Numru 161/19, sal-1 ta' Awwissu, 2018, meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Ir-rikorrenti għalhekk jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li l-ħdim fil-konfront tagħhom tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u in partikolari s-subartikolu (2) tiegħu, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u tad-dispożizzjonijiet l-oħra tal-liġijiet viġenti, ingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Debono, sabiex b'hekk huwa kważi impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess effettiv tal-fond u/jew li jirċievu kera ġusta minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja. Jitolbu wkoll sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti minnhom riżultat ta' dan kollu, almenu sa meta ġie fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Għalhekk ir-rikorrenti jitolbu lill-Qorti sabiex tillikwida l-imsemmi kumpens u danni pekunjarji u dawk mhux pekunjarji li huma sofrew, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-ammont hekk likwidat skont il-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-pagament effettiv, u bl-ispejjeż kontra l-intimati nġunti għas-subizzjoni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi kif ġej: preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara li huma sidien jew kienu sidien tal-fond; (b) jekk illum il-fond huwa proprjetà tar-rikorrent Joseph Camilleri, ir-rikorrenti l-oħra għandhom jispjegaw l-interess ġuridiku tagħhom fil-preżenti proċeduri; (ċ) jekk jirriżulta li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom ma eżawrewx ir-rimedji

ordinarji tagħhom, din il-Qorti għandha tastjeni milli tistħarreġ l-ilment tagħhom *ai termini* tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319 u tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni; (d) ir-rikorrenti għandhom juru li l-intimata Debono tirrisjedi fil-fond skont l-artikolu 12 tal-Kap. 158; fil-mertu (e) mingħajr preġudizzju, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (f) mingħajr preġudizzju, ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għal dak il-perijodu tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika, għaliex il-kundizzjonijiet matul dak il-perijodu kienu attribwibbli għall-ftehim li setgħu għamlu r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom; (ġ) mingħajr preġudizzju, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu li huma xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, u f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza tgħallem li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali, u li jistabbilixxi l-miżuri li għandhom jiġu applikati, u anki l-artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu għan leġittimu, huwa fl-interess ġenerali u jżomm bilanċ ġust u ekwu; (g) mingħajr preġudizzju, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli, għaliex dan jikkontempla teħid forzuż tal-proprjetà, u dan ma seħħx fil-każ odjern; (għ) ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar dak li ġara qabel it-30 ta' April, 1987, u dan skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319; (ħ) ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158, u fi kwalunkwe każ ma jistax jinstab ksur fir-rigward taż-żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018; (h) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn xi ksur li seta' seħħ fil-perijodu meta l-fond ma kienx jappartjeni lilhom; (i) ġaladarba ma jirriżultax ksur, it-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu; (j) mingħajr preġudizzju, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti f'każ li l-Qorti jidhrilha li jirriżulta tali ksur; (k) mingħajr preġudizzju,

jekk il-Qorti ssib ksur u tordna l-ħlas ta' kumpens, tali kumpens għandu jingħata mid-data meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond, u għandu jirrifletti s-sehem ta' kull wieħed minnhom, u sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018; (l) salv eċċezzjonijiet ulterjuri; u (m) bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

6. L-intimata Debono qiegħda tagħmel is-segwenti eċċezzjonijiet: (a) hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti, għaliex skont il-ġurisprudenza stabbilita mill-Qrati tagħna u dik tal-QEDB, il-leġittimu kuntradittur fi kwistjonijiet ta' allegat ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, huwa l-Istat; (b) skont il-prinċipju fundamentali tal-liġi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur,* hija qiegħda teżerċita d-drittijiet mogħtija lilha mil-liġijiet viġenti, u għalhekk ma tistax tinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni li huma allegatament qiegħdin isofru riżultat tal-implimentazzjoni tal-istess liġijiet; (ċ) mingħajr preġudizzju, hija għamlet l-ispejjeż fil-fond u dejjem ħadet ħsieb li dan jinsab fi stat tajjeb, iżda qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrenti; (d) mingħajr preġudizzju, hija m'għandhiex tbati għan-nuqqas ta' azzjoni min-naħa tal-Istat, li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju, filwaqt li hija m'għandha tbati l-ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata lir-rikorrenti; (e) bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti; u (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) kopja ta' testment *unica charta* tal-konjuġi Geraldo u Carmela Camilleri magħmul fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fid-9 ta' Settembru, 2000[11]; (b) kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li sar fl-4 ta' Awwissu, 2008, fl-atti

[11] *Supra.*

tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Geraldo Camilleri[12]; (ċ) kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li sar fit-30 ta' Ottubru, 2008, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Geraldo Camilleri[13]; (d) kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li sar fil-21 ta' April, 2009, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Geraldo Camilleri[14]; (e) kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li sar fil-21 ta' April, 2009, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Carmela Camilleri[15]; (f) kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li sar fis-27 ta' Lulju, 2009, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Carmela Camilleri[16]; (ġ) kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li sar fit-28 ta' Settembru, 2009, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Carmela Camilleri[17]; (g) kopja ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li sar fit-28 ta' Settembru, 2009, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Carmela Camilleri[18]; (għ) kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni magħmul fl-20 ta' Ġunju, 2018, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[19]; (ħ) kopja ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja magħmul fit-30 ta' April, 1982, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius[20]; (h) kopja taċ-ċertifikat li l-fond mhuwiex wieħed dekontrollat[21]; (i) estratt mill-att tal-mewt ta' Paolo sive Paul Debono[22]; (j) kopja ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-12 ta' Lulju, 2022[23]; u (k) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali.

[12] *Supra.*
[13] *Supra.*
[14] *Supra.*
[15] *Supra.*
[16] *Supra.*
[17] *Supra.*
[18] *Supra.*
[19] *Supra.*
[20] *Supra.*
[21] *Supra.*
[22] *Supra.*
[23] *Supra.*

8. Permezz ta' nota ppreżentata fl-24 ta' Ottubru, 2023, ir-rikorrenti esebew kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali, li minnu jirriżulta li l-indirizz fejn tirrisjedi l-intimata Debono, huwa dak tal-fond.[24]

9. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2023, ir-rikorrenti esebew (a) l-affidavit ta' Joseph Camilleri[25]; (b) estratt mill-atti tal-mewt tal-ġenituri rispettivi tagħhom[26]; (ċ) kopja awtentikata tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fil-21 ta' April, 2009, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Geraldo Camilleri[27]; (d) kopja awtentikata tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fil-21 ta' April, 2009, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, wara l-mewt ta' Carmela Camilleri.[28] Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent **Joseph Camilleri** stqarr li llum huwa l-proprjetarju assolut tal-fond in kwistjoni u huwa akkwistah permezz ta' att ta' diviżjoni u bejgħ li sar fl-20 ta' Ġunju, 2018, quddiem in-Nutar Mario Bugeja. Qal li l-fond kien jappartjeni lill-ġenituri tiegħu Geraldo u Carmela Camilleri, li mietu rispettivament fit-23 ta' Novembru, 2007, u fl-10 ta' Ottubru, 2008. Ir-rikorrent irrileva li s-suċċessjoni tagħhom kienet regolata permezz tat-testment *unica charta* magħmul fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fid-9 ta' Settembru, 2000, fejn huma istitwew lill-għaxart itfal tagħhom bħala l-eredi universali tagħhom fi kwoti indaqs bejniethom. Qal li kopja tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* relattivi li huwa u ħutu kienu għamlu, ġiet annessa mar-rikors promotur. Ir-rikorrent Joseph Camilleri spjega li fit-30 ta' April, 1982, kien sar kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, fejn missieru kien ikkonċeda il-fond lil Paolo sive Paul Debono, ir-raġel tal-intimata Debono, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena, u

---

[24] A *fol.* 68.
[25] 'Dok. JC1' *a fol.* 75.
[26] 'Dok. CM1' *a fol.* 78 u 'Dok. CM2' *a fol* 79 rispettivament.
[27] 'Dok. D2' *a fol.* 80.
[28] 'Dok. E2' *a fol.* 83.

liema konċessjoni kienet skadiet fit-30 ta' April, 2003. Peress li l-intimata Debono u żewġha kienu ċittadini Maltin u l-fond kien jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tagħhom, huma baqgħu jirrisjedu fih taħt titolu ta' kiri skont il-jedd mogħti lilhom mil-liġi. Qal li r-raġel tal-intimata Debono miet fl-4 ta' Novembru, 2022, u l-intimata Debono baqgħet tirrisjedi fil-fond sallum b'titolu ta' kirja. Ir-rikorrent Joseph Camilleri spjega li huwa kien ippreżenta rikors quddiem il-Bord taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għall-awment fil-kera, u t-talba tiegħu kienet ġiet milqugħa permezz tas-sentenza tal-Bord tat-12 ta' Lulju, 2022. Għal dak li jirrigwarda l-ħlas taċ-ċens/kera, fil-bidu kien jieħu ħsieb li jiġbru missieru mingħand Paolo sive Paul Debono, iżda meta missieru kien kiber, kien beda jieħu ħsieb Carmel Camilleri, filwaqt li huwa ħa l-inkarigu fl-2015. Għal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera li l-inkwilini kienu jħallsu, qal li din kienet fl-ammont miżeru ta' tliet mija tnejn u sebgħin Euro u tmienja u sittin ċenteżmu (€372.68) fis-sena, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles kien ferm iktar minn dak li kien qiegħed jitħallas. Ir-rikorrent spjega li minħabba l-liġijiet eżistenti dak iż-żmien, il-ġenituri tiegħu u sussegwentement huwa u ħutu, kienu kostretti li jibqgħu jġeddu l-kirja tal-fond b'mod indefinit u fl-istess ammont. Sostna li l-imsemmija liġijiet ma żammew l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini, għaliex huma kienu qegħdin jerfgħu piż sproporzjonat ferm riżultat tal-fatt li l-Istat ried li l-inkwilini jkollhom saqaf fuq rashom. Għalhekk hu u ħutu ħassew li huma kienu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond, u hawnhekk stqarr li kienu disa' aħwa minn għaxra li kienu qegħdin jagħmlu l-azzjoni odjerna.

10. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Marzu, 2024, xehdet **Marbeck Spiteri**, Assistent Reġistratur Qrati u Tribunali Ċivili, prodotta mir-rikorrenti. Ix-xhud esebiet kopja informali tas-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-12 ta' Lulju, 2022, fl-

ismijiet **Joseph Camilleri *vs.* Paolo Debono,** Rik. nru. 236/2019MV, li ġiet immarkata bħala 'Dok. MS1'.[29]

11. Waqt l-istess udjenza, xehdet l-intimata Debono, prodotta mir-rikorrenti. Ix-xhud esebiet il-kotba tal-kera *animo ritirandi,* li ġew immarkati flimkien 'Dok MD1'.[30]

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Stephanie Cassar** ippreżentat ir-rapport tagħha fl-4 ta' Marzu, 2024, fejn iddikjarat li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilha minn din il-Qorti, hija kienet għamlet aċċess fil-fond fis-16 ta' Frar, 2024, fil-preżenza tar-rikorrent Joseph Camilleri u tal-intimata Debono. Spjegat li l-fond jikkonsisti f'mezzanin f'kantuniera, bl-arja tiegħu, fi triq fil-periferija ta' Ħal Qormi, li tiżbokka fi Triq l-Imdina. Hija tat deskrizzjoni tad-diversi kmamar u l-andament li fih il-fond, anki b'indikazzjoni tal-kejl ta' kull waħda minnhom. Osservat li l-fond jinsab fi stat abitabbli u ta' manutenzjoni tajba, u l-finituri kienu ta' livell medju. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju żiedet tgħid li l-fond għandu s-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ, u osservat li minn spezzjoni viżiva ma kienux jirriżultaw problemi strutturali serji. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li minn tfittxija fuq il-*Map Server* tal-Awtorità tal-Ippjanar, hija ma sabet l-ebda permess jew applikazzjoni marbuta mal-fond, u peress li kien jidher fuq is-*Survey Sheets* tal-1968, hija kienet qiegħda tikkunsidrah bħala wieħed permissibbli. Żiedet tgħid li l-fond ma kienx milqut minn xi notifika t'infurzar. Irrilevat li skont is-*Central Malta Local Plan* tal-Awtorità tal-Ippjanar, Mappa Referenza QOM1 u GU2, il-fond kien jinsab f'żona residenzjali fejn l-għoli permissibbli huwa ta' tliet sulari u *semi-basement.* Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wara li kkunsidrat dan kollu iżda mingħajr ma kkunsidrat il-potenzjal ta' żvilupp oltre, kif ukoll ħadet in konsiderazzjoni

[29] A *fol.* 120.
[30] A *fol.* 129.

proprjetajiet oħra simili fis-suq, iddikjarat li l-valur tal-fond fis-suq, liberu u frank, kien ta' madwar mitejn ħamsa u tletin elf Euro (€235,000). Iddikjarat li applikata l-*average yield* ta' 3% u l-*annual growth rate* fil-valur tas-suq ta' 4.95% fis-sena, skont *data* uffiċjali maħruġa mill-Bank Ċentrali fir-rigward tal-*Property Price Index* mill-2003 sal-2023, il-valur lokatizju tiegħu kien kif indikat fit-tabella fl-istess rapport peritali tagħha.

13. Waqt l-udjenza tas-26 ta' Ġunju, 2024, xehed **Joseph Camilleri**, prodott mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonferma li huwa u l-familja tiegħu qatt m'għamlu manutenzjoni fil-fond fil-passat, iżda dan l-aħħar huwa kien għamel il-*liquid membrane* fuq il-bejt.

14. Waqt l-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2024, xehdet l-intimata **Maria Dolores sive Doris Debono**, prodotta in kontro-eżami mill-intimat Avukat tal-Istat. Spjegat li hija ilha tirrisjedi fil-fond mill-1973, u fih kienu għamlu kollox huma bi spejjeż tagħhom, li forsi kienu aktar minn għaxart elef Liri Maltin. L-intimata Debono qalet li qabel huma kienu jħallsu lil Geraldu Camilleri ġewwa ż-Żurrieq, u wara li miet, huma kienu jħallsu lit-tifel tiegħu, u sussegwentement wara tliet snin lir-rikorrent Joseph Camilleri. Ikkonfermat li dan kien ħa ħsieb jagħmel il-bjut.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

15. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari ssollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jsostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Il-Qorti filwaqt li tikkunsidra li hawnhekk l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jikkontesta l-eżistenza tat-titolu tar-rikorrenti, tgħid li huwa ferm stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, li f'proċeduri bħal dawk odjerni mhijiex neċessarja l-prova assoluta tat-titolu, ġaladarba dan mhuwiex is-suġġett tal-imsemmija proċeduri.

Tikkunsidra li l-atti li kopja tagħhom ġiet annessa mar-rikors promotur, iservu sabiex jistabbilixxu suffiċjentement it-titolu tar-rikorrenti għall-fini ta' dawn il-proċeduri, li akkwistaw il-fond mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Geraldo u Carmela konjuġi Camilleri. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi miċħuda.

16. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li jekk il-fond illum jappartjeni lir-rikorrent Joseph Camilleri waħdu, ir-rikorrenti l-oħra għandhom juru l-interess ġuridiku tagħhom f'dawn il-proċeduri. Fid-dawl ta' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali u addottat minn din il-Qorti, li l-eredi għandhom dritt li jippretendu u li jingħataw id-danni li sofrew l-antekawża tagħhom, tikkunsidra li l-interess ġuridiku tagħhom huwa ċar, u m'hemm l-ebda ħtieġa ta' spjegazzjoni jew prova ulterjuri. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

17. It-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tittratta l-allegati rimedji ordinarji li r-rikorrenti għandhom a dispożizzjoni tagħhom. Huwa jsostni li fid-dawl tal-imsemmija rimedji ordinarji, din il-Qorti għandha tastjeni milli tistħarreġ l-ilmenti tagħhom skont kif jipprovdi s-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319 u s-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tikkunsidra li l-ilmenti li qegħdin iressqu r-rikorrenti jolqtu l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u l-kompetenza għas-smigħ tal-imsemmija lmenti, hija mogħtija lilha biss skont l-istess subartikoli ċitati mill-intimat Avukat tal-Istat. Għalhekk din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa, u l-Qorti tiċħadha.

18. Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li r-rikorrenti għandhom juru li l-intimata Debono tirrisjedi fil-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Il-Qorti wara li ħadet konjizzjoni tal-att li permezz tiegħu l-antekawża tar-rikorrenti kkonċeda lir-raġel tagħha l-fond b'titolu ta'

enfitewsi temporanja għal perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena li ddekorrew mill-1 ta' Mejju, 1982, u ikkunsidrat ukoll li l-fond mhuwiex wieħed dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat esebit mill-istess rikorrenti, tgħid li d-debita prova tirriżulta. B'hekk hija ma ssibx din l-eċċezzjoni ġustifikata, u tiċħadha wkoll.

19. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata Debono tinsisti li hija mhijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti kif imfissra fir-rikors tagħhom, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Tikkontendi li skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u dik tal-QEDB, f'materja ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali, huwa l-Istat il-leġittimu kuntradittur. Il-Qorti tikkondividi dan ir-raġunament tal-intimata Debono, iżda ma tistax tilqa' it-talba tagħha u teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li hija għandha kull interess li tipparteċipa fil-proċeduri odjerni, ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kiri miżmum minnha, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Debono, iżda tilqa' it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tagħha.

20. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li riżultat tal-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment is-subartikolu (2) tiegħu, kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009, kif ukoll bil-ħdim tal-liġijiet l-oħra viġenti, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Debono b'mod li huwa kważi mpossibbli għalihom li jieħdu l-pussess effettiv tal-fond u/jew li jirċievu kera ġusta, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja li kien sar mill-antekawża tagħhom. Jgħidu li b'hekk qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni li huma sofrew bħala konsegwenza, u sabiex tillikwida l-istess u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat. Il-Qorti mill-ewwel għandha tgħid li t-talba tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tirnexxi minħabba dak li jipprovdi s-subartikolu 47(9) tal-imsemmija Kostituzzjoni. Għalhekk hija sejra tikkunsidra biss l-ilment tagħhom *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan filwaqt li tastjeni milli tikkunsidra t-tmin eċċezzjoni u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

21. Il-Qorti tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

22. Skont il-ġurisprudenza tal-QEDB, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[31]

[31] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

23. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali huwa d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, kuntrarjament għal dak li jissuġġerixxi l-intimat Avukat tal-Istat, huwa m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

24. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others *v.* UK**[32], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[33]

25. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci,

[32] App. 8793/79, 21.02.1986.
[33] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."[34]

26. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €2,685 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 2003, li hija d-data rilevanti meħud in konsiderazzjoni l-fatt li l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet f'dik l-istess sena, fejn kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat il-perijodu ta' qabel ma jistax jiġi kkunsidrat abbażi tal-prinċipju *pacta sunt servanda*, u dan kif awmentat skont is-suq għal €5,538 sas-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll: (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dawk tal-antekawża tagħhom. Tagħraf ukoll li r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża tagħhom dejjem għexu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[35], il-QEDB kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif

[34] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[35] App. 50570/13, 30.01.2018.

irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

27. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-QEDB fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[36]:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between*

[36] 26.09.2006.

the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

28. Il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja, jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-QEDB qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' ksur, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[37]

29. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi li ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, li ntroduċa d-dritt tas-sid taħt is-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 li jitlob awment fil-kera quddiem il-Bord, jew li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu f'każ li jintwera li l-inkwilin m'għandux jibqa' protett fil-kirja. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi ntrodotti għall-Kap. 158 permezz tal-artikolu 12A, liema emendi saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-

[37] Cassar v. Malta, *Supra.*

suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kiri. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux mingħajr id-debita prova jilmentaw mill-fatt li wara din id-data huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-QEDB fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni li r-rikorrenti setgħu pprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXVII tal-2018, jiġifieri fl-1 ta' Awwissu, 2018, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap. 158.[38] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

---

[38] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.

30. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew miksura l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda l-intimata Debono m'għandiex twieġeb għall-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti, għaliex hija ma kinitx l-awtur tal-liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti issa sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

31. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torreggiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[39], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

32. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[40], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... 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*

[39] 29.04.2016.
[40] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

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."

33. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

34. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepit minnhom, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 2003, u l-1 ta' Awwissu, 2018, meta daħlu fis-seħħ permezz tal-A.L. 259 tal-2018 l-emendi leġislattivi tal-Att XXVII tal-2018, id-dħul rappreżentat minn disa' parti minn għaxra ta' madwar erbgħa u ħamsin elf sitt mija u ħames Euro u ħamsin ċenteżmi (€54,605.50) kien ikun ta' madwar disgħa u erbgħin elf mija erbgħa u erbgħin Euro u ħamsa u disgħin ċenteżmi (€49,144.95), u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 136:

Sena	**€**
01.05.03 sa 31.12.03	2,685/12x8=1,790
2004-2007	2,685x4=10,740
2008-2012	3,418x5=17,090
2013-2017	4,351x5=21,755

01.01.18 sa 31.07.18	5,538/12x7=3,230.50
B'kollox	**54,605.50/10x9=49,144.95**

Dan l-ammont huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' ħamest elef wieħed u tletin Euro u tmintax-il ċenteżmu (€5,031.18) rappreżentanti 9/10 tas-somma tal-kirjiet li tħallsu fuq medda ta' ħmistax-il sena kif iddikjarat mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, fejn il-kera tirriżulta li kienet ta' tliet mija tnejn u sebgħin Euro u tmienja u sittin ċenteżmi (€372.68), u dan filwaqt li tieħu in konsiderazzjoni wkoll (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, inklużi dawk tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

35. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.

36. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment ikkomputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola l-kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

37. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**[41], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti tqis li l-kumpens pekunjarju pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf erba' mija u disgħin Euro (€22,490)**, wara li mis-somma ta' disgħa u erbgħin elf mija erbgħa u erbgħin Euro u ħamsa u disgħin ċenteżmi (€49,144.95) rappreżentanti disa' parti minn għaxra tas-somma tal-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sidien li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew erbatax-il elf seba' mija tlieta u erbgħin Euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€14,743.49) minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew sitt elef tmien mija u tmenin Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€6,880.29) stante li l-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' ħamest elef wieħed u tletin Euro u tmintax-il ċenteżmi (€5,031.18) rappreżentanti disa' parti minn għaxra tas-somma tal-kera perċepita matul il-perijodu kollu ta' ħmistax-il sena riżultanti kif appena spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Euro (€6,000.00)** pagabbli lir-

[41] App.nru. 14013/19, 25.06.2021, §103-§105.

rikorrenti solidalment, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tmin u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' is-sitt u l-għaxar eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tilqa' it-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimata Debono, filwaqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tagħha;**
3) **Tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif ingħad hawn fuq fir-rigward tal-perijodu li beda jiddekorri fl-1 ta' Mejju, 2003, u li spiċċa fil-31 ta' Lulju, 2018, billi tiddikjara li l-ħdim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, iżda partikolarment is-subartikolu (2) tiegħu kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, ingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Debono li għamilha kważi impossibbli li huma jieħdu lura l-pussess tal-fond u/jew li jirċievu kera ġusta, u wassal sabiex ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**
4) **Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf erba' mija u disgħin Euro**

(€28,490), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur