PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **125/2024**

MARIANO DEBONO (KI 401774M)
F'ISMU PERSONALI KIF UKOLL GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA'
MATILDE DEBONO (KI 442179M),
GRAZIELLA SPITERI BEZZINA (KI 561377M),
DANILO BEZZINA (KI 456083M),
AGNES BEZZINA (KI 258649M) GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA'
STEPHEN BEZZINA (KI 402974M),
ALISON PACE (KI 86472M),
HORACE CAMILLERI (KI 8671M),
RODIANNE CHIRCOP (KI 101984M),
ROBERT BEZZINA (KI 567078M),
FRANCIS BEZZINA (KI 693340M),
PANCRAZIO BEZZINA (KI 996146M),
ANGOLINA SIVE LINA DEBONO (KI 218348M),
LUCIANO BEZZINA (KI 322352M),
MARY LOURDES BEZZINA (KI 0311141M)

vs

L-AVUKAT TAL-ISTAT

U

LAWRENCE CARUANA (KI 0601042M)
U JOAN CARUANA (KI 0168644M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħamsa u għoxrin (25) t'April 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħdax (11) ta' Marzu 2024, ir-rikorrenti **Mariano Debono pro et noe et** ippremettew:

    a. *Illi r-rikorrenti Mariano Debono, Matilde Debono, Graziella Spiteri Bezzina, Danilo Bezzina, Stephen Bezzina, Alison Pace, Horace Camilleri, Rodianne Chircop u Robert Bezzina, huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru mitejn u sebghin (270) bl-isem 'Joan Lor', gja 'Jacqueline', Triq Lampuka, Tarxien, liema fond gie ghandhom permezz ta' wirt minghand Nazzareno Bezzina u martu Matilda Bezzina.*

b. *Illi r-rikorrenti Francis Bezzina, Pancrazio Bezzina, Angolina sive Lina Debono u Luciano Bezzina huma l-uzufruttwarji tal-fond mertu ta' din il-kawza.*

c. *Illi r-rikorrenti l-ohra u cioe Mary Lourdes Bezzina hija l-armla u l-eredi universali ta' zewgha George Bezzina.*

d. *Illi l-art li fuqha dan il-fond gie zvillupat kien gie akkwistat minn Nazzareno Bezzina matul iz-zwieg tieghu ma' Matilda Bezzina permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia ta' l-erbgha ta' April tas-sena elf disa mija tlieta u sebghin [04.04.1973], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok C****.*

e. *Illi Nazzareno Bezzina miet nhar is-sbatax ta' Lulju tas-sena elf disa mija tnejn u tmenin [17/07/1982] filwaqt li martu Matilda Bezzina mietet nhar l-erbgha ta' Ottubru tas-sena elf disa mija sitta u sebghin [04/10/1976] u permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar George Cassar tad-disgha u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elf disa mija hamsa u sebghin [29.07.1975] huma hallew l-usufrutt ta' gidhom kollu a favur is-sitt [6] uliedhom (Francis Bezzina, Pancrazio Bezzina, Angolina sive Lina Debono, Luciano Bezzina, George Bezzina u Vincent Bezzina) u nnominaw eredi universali taghhom lin-neputijiet taghhom kollha u "cioe lit-tfal nati u naxxituri tas-sitt uliedhom" fi kwoti indaqs bejniethom (Mariano Debono, Matilde Debono, Graziella Spiteri Bezzina, Danilo Bezzina, Alison Bezzina, Stephen Bezzina, Matilde Camilleri, Rodianne Chircop u Robert Bezzina, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok D1-D4****.*

f. *George Bezzina gie nieqes nhar it-tlieta ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta [03.01.2003], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok E*** *u ma kellux tfal.*

g. *Illi skond l-ahhar testament tieghu fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon ta' l-4 ta' Marzu 2024, George Bezzina innomina u stitwixxa*

bhala l-unika eredi ttieghu proprjetarja u padruna assoluta ta' gidu kollu lil martu r-rikorrenti Maria Lourdes Bezzina ***Dok E2****.*

h. *Vincent Bezzina miet nhar l-erbgha u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u ghoxrin (24.09.2020) u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joe Cilia tas-sbatax ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax [17/03/2016] huwa innomina u stitwixxa bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidu kollha, presenti u futuri lil Robert u Rodianne [ulied hu t-testatur Pancrazio Bezzina]; Alison, Matilde sive Maudlyn u Stephen [ulied hu t-testatur Francis Bezzina]; Graziella u Danilo [ulied hu t-testatur Luciano Bezzina]; Mariano u Matilde [ulied oht it-testatur Lina Debono], ilkoll fi kwoti indaqs bejniethom bis-sostituzzjoni volgari t'uliedhom u in mankanza bid-dritt ta' l-akkrexximent bejniethom, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok F1-F4****. Id-dikjarazzjoni kawza mortis ta' l-istess Vincent Bezzina giet ppublikata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anton Borg tat-tnax ta' April tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin [12/04/2022], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok G****.*

i. *Matilde Camilleri mietet fit-tmienja ta' Awwissu tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin [08/08/2021] u permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Josef Christian Masini Vento tas-sittax ta' Lulju tas-sena elfejn u disgha [16/07/2009] hija hatret lil zewgha Horace Camilleri eredi universali u padrun assolut ta' gidha kollu, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok H1-H4****. Id -dikjarazzjoni kawza mortis ta' l-istess Matilde Camilleri giet ppublikata fl-atti tan-Nutar Maria Mifsud Bonnici tal-ghaxra ta' Dicembru tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin [10/12/2021] u ohra fl-atti tan-Nutar Anton Borg tat-tnax ta' April tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin [12/04/2022], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok I.***

j. *Illi b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-sitta ta' Gunju tas-sena elf disa mija hamsa u*

sebghin (06/06/1975) Nazzareno Bezzina ikkonceda b'titolu ta' cens temporanju ghal zmien hamsa u ghoxrin (25) sena b'effett mill-1 ta' Novembru tas-sena elf disa mija hamsa u sebghin (01/11/1975) lil Lawrence Caruana il-fond ossija il-mezzanin bl-isem 'Joan Lor', gja bla numru izda illum bin-numru ufficcjali mitejn u sebghin (270), f'Lampuka Street, Tarxien versu c-cens annwu u temporanju ta' sitt lira (Lm60) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dok J.***

k. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dok K.***

l. *Illi din il-koncessjoni skadiet nhar l-1 ta' Novembru 2000 u minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu lill-istess intimati Caruana fil-pussess tal-proprjeta taghhom b'kera doppja stante li huma kienu cittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.*

m. Illi kif fuq inghad, minkejja li l-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' Novembru 2000, ir-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu f'titolu ta' kera lil intimati konjugi Caruana u dan ai termini tal-Att XXIII tal-1979 biex b'hekk il-kera tal-fond saret Lm120 fis-sena rivedibbli kull hmistax (15)-il sena mill-1 ta' Novembru 2000.

n. *Illi ghalhekk l-intimati konjugi Caruana bdew jgawdu minn kirja sfurzata fuq ir-rikorrenti u dan minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u uzufruttwarji u dawk tal-inkwilini.*

o. Illi kif fuq inghad, ai termini tal -Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta 1-intimati konjugi Caruana bdew jhallsu kera doppja ta' Lm120 fis-sena li sussegwentement kellha toghla skond ir -rata ta ' inflazzjoni pero qatt aktar mid -doppju darba kull hmistax -il sena.

p. *Illi ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera kellha tibqa' hekk tizdied kull tlett snin f'ammonti tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal–inflazzjoni.*

q. *Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimati Caruana gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b 'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill -Awtoritajiet Governattivi .*

r. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid/usufruttwarji u inkwilini ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien/, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja surreferit.*

s. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati ghalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi, inkluz l-Att X tal -2009 huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis -suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot 1-ebda bilanc bejn l-interess generali u 1-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

t. *Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar –rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilini liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn s-sidien u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' Cens temporanju.*

u. *Illi l-ligijiet vigenti vjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b 'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali gurnata*

v. Illi l-antenati tar-rikorrenti kienu kkoncedew il-fond mertu ta' din il-kawza b'titolu ta' cens temporanju proprju sabiex jipprotegu l-proprjeta taghhom minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa u ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b 'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal -Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza X1VI tal-1944 li huma marbutin mal - kera li 1 -fond seta' jgib fl - 4 ta' Awwissu 1914.

w. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjeta taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-fair-rent kien billi jikkonceduh b 'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlu. Tant hu hekk illi fl-istess kuntratt ta' enfitewsi temporanja, permezz ta' klawsola numru sitta (6) il-partijiet qablu s-segwenti:

"Lawrence Caruana jobbliga ruhhu li gheluq iz-zmien ta' hamsa u ghoxrin sena huwa jirritorna l-mezzanin in kwistjoni lil Nazzareno Bezzina bil-pussess battal u minghajr dritt ta' terzi persuni u f'kaz ta' non osservanza ta' dan l-patt Lawrence Caruana jehel penali ta' lira (Lm1) kull jum ghall kull gurnata ritard illi l-vacant possession ma' tigix ritornata lis-sid."

x. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l -unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jithallsu iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta ' €385.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-

rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien/uzufruttwarji u dawk tal-inkwilini.

y. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jizguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja li ma rcevewx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjighom, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien/uzufruttwarji u dawk tal-inkwilini.*

z. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' illum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu huwa dak kif limitat bil–Kap. 158 u l-Kap.16 tal - Ligijiet ta' Malta*

aa. *Illi gialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien/ uzufruttwarji qua rikorrenti gew lezi bid - dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

bb. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta' taghhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat- tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

cc. *Illi fic -cirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand 1-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-lezjoni li huma sofrew ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id -drittijiet tal–inkwilini u dawk tas -sidien.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minhabba d-disposizzjonijiet tal-Art 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art. 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjoanli tar-rikorrenti.*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal- fond bin-numru* ***mitejn u sebghin (270) bl-isem 'Joan Lor', Triq Lampuka, Tarxien,*** *proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimati Lawrence Caruana [K.I. Nru 0601042(M)] u Joan Caruana [K.I. Nru 0168644(M)] tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

iii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens ta' danni pekunjarji u non pekunjarji mill-1 ta' Novembru 2000 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Art. 12, 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u uzufruttwarji u dawk tal-inkwlini, stante li l-kera pagabbbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni.*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u non pekunjarji, oltre l-imghax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbatax (14) ta' Marzu 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sitta u għoxrin (26) t'April 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata tmienja (8) t'April 2024, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni u jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom biex jipproponu din l-azzjoni kostituzzjonali;*

   b. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-fond verament huwa soġġett għal kirja mħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, ma seħħ ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dawn id-drittijiet fundamentali;*

   d. *Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

   e. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jekk il-fond in kwistjoni verament huwa soġġett għal kirja sfurzata mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tali ksur ma setax jibda qabel*

ma skadiet il-konċessjoni enfitewtika u ċertament intemm bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018;

f. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż.

6. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata sittax (16) t'April 2024, l-intimati **<u>Lawrence u Joan Caruana</u>** eċċepew:

i. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

ii. *Illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru mitejn u sebgħin (270), bl-isem 'Joan Lor', ġja 'Jacqueline', Triq Lampuka, Tarxien, ingħatat lilhom b'konċessjoni enfitewtika temporanja, liema konċessjoni enfitewtika temporanja, meta skadiet, l-intimati kellhom il-jedd li jibqgħu jabitaw fil-fond, a tenur tal-Att XXIII tal- 1979, hekk kif issodisfaw il-kriterji li għalihom l-istess Att jipprovdi protezzjoni minħabba l-fatt li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond de quo;*

iii. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini sew meta kien għadu validu ċ-ċens temporanju kif ukoll wara, u kwindi meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond, għandha tieħu in konsiderazzjoni li l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati;*

iv. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-antekawża tar-rikorrenti jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-*

13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond;

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

vi. *Illi l-esponenti jeċċepixxu l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Ċertament ma jistgħax jingħad li fil-każ odjern kien hemm tali żvestiment minħabba l-fatt li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond u għaldaqsant baqgħu s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk, li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;*

vii. *Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi iħallsu xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawhom mill-fond in kwistjoni li sservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom;*

viii. *Illi kif inhu ben saput, l-intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas*

konsegwentament ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens, jew jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;

ix. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni;*

x. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-10 ta' April 1959 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) ...";*

xi. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-*

intimati jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

xii. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

xiii. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' '**Amato Gauci vs Malta'** rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet **'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et'** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

xiv. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

xv. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-inapplikabbilità tal-Artikoli tal-Kap. 158 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

xvi. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;*

xvii. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera u ċioe' tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

xviii. *Illi, bi xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

xix. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huma koppja anzjana ta' ċerta età u li għandu jkollhom is-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' sninu f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*

xx. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

xxi. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

xxii. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ta' **<u>Mariano Debono pro et noe et</u>** datat ħdax (11) ta' Marzu 2024, u d-dokumenti annessi miegħu;

8. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** datata tmienja (8) t'April 2024;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **<u>Lawrence u Joan Caruana</u>** datata sittax (16) t'April 2024;

10. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'April 2024, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond bin-numru 270, Lampuka Street, Tarxien, u dan mis-sena 2000 sas-sena 2018, b'intervalli ta' ħames snin;

11. Rat l-affidavit ta' **Graziella Bezzina** u d-dokumenti annessi miegħu, a fol 112 *et seq* tal-proċess;

12. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 168 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Ġunju 2024 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnax (12) ta' Ġunju 2024;

13. Rat l-affidavit ta' **Lawrence Caruana** immarkat **Dok LC1** a fol 186 tal-proċess;

14. Rat l-affidavit ta' **Joan Caruana** immarkat **Dok LC2** a fol 187 tal-proċess;

15. Rat il-kopja tal-irċevuti u tal-ktieb tal-kera immarkat **Dok LC3** a fol 188 *et seq* tal-proċess;

16. Rat id-digriet esebit mir-rikorrenti illi permezz tiegħu Mariano Debono ġie konfermat kuratur t'oħtu Matilde Maria Debono mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja), a fol 262 *et seq* tal-proċess;

17. Rat id-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali ta' Matilde Caruana a fol 265 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa (9) ta' Diċembru 2024, a fol 287 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tnejn (2) ta' Jannar 2025, a fol 326 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-intimati Caruana naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

21. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Titolu tar-Rikorrenti</u>

23. Fl-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni, u jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom biex jipproponu l-kawża odjerna;

24. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jiddikjara illi *"mhuwiex qiegħed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni"*[1];

25. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, iżda tirriserva illi tipprovdi dwar id-dritt ta' kull wieħed mir-rikorrenti għal kumpens pekunjarju u/jew non-pekunjarju aktar 'il quddiem fil-każ illi jirriżulta illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

B. <u>Prova illi l-kirja hija mħarsa mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

26. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti kellhom jippruvaw li l-fond huwa verament

[1] Para 8 a fol 327 tal-proċess

soġġett għal kirja mħarsa mid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

27. Madakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara wkoll illi *"jidher li l-kirja in kwistjoni hi mħarsa mill-Kap 158 u għalhekk l-esponent mhuwiex qiegħed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni"*[2];

28. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** wkoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat;

29. Madanakollu, din il-Qorti tinnota illi fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza kemm għall-Artikolu 12 u kif ukoll għall-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti iżda rat illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet għal perjodu illi ma jeċċedix it-tletin sena u l-kuntratt sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979. Konsegwentement, għall-każ odjern, huwa l-Artikolu 12 illi japplika, stante illi l-Artikolu 12A japplika għall-każijiet illi għalihom ma japplikax l-Artikolu 12(2)(a) jew (b).

C. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

30. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal*

[2] Para 10 a fol 327 tal-proċess

indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

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

[...]

31. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ma seħħ l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwestjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt l-istess artikolu;

32. Ġie senjalat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***[3] dwar eċċezzjoni identika:

> *Din il-Qorti tosserva li l-argument tal-intimat Avukat Generali mhuwiex korrett ghax mhuwiex minnu li dak l-artikolu jikkontempla biss tehid forzuz tal-proprjeta` biss, izda kwalunkwe interess f'dik il-proprjeta`. Mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car, kif sewwa tghid l-ewwel Qorti, li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha permezz ta' principalment kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan gharfitu l-ewwel Qorti fejn qalet li l-hsieb tal-*

[3] Rik Nru 54/2017, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2019

legislatur kien li l-oggett tat-tehid jista' jkun ukoll "interess" jew "dritt" fi proprjeta` u hawn ghamlet riferenza ghal diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u ta' din il-Qorti. Din hi l-pozizzjoni korretta fil-ligi.

33. Il-Qorti Kostituzzjonali għamlet referenza għal din is-sentenza u numru ta' sentenzi oħra illi fihom ġie diskuss dan il-punt fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Selby Limited et vs Avukat tal-Istat et*[4],** illi kienet tirrigwarda l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *25. Fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni din il-Qorti tqis illi f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija kopjuża u kostanti li fil-każ tat-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, id-drittijiet imħarsin bl-artikolu 37 ġew leżi. Issir b'hekk referenza għall-kawża bl-ismijiet* **Louis Vincenti et vs Mary sive May Herrera et** *deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:*
>
>> *23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.(ara per ezempju:* ***Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et (PA, 06/10/2016); Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et (Kost 14/12/2018); Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et (Kost. 14/12/2018); Angela Balzan v. Prim Ministru et (Kost 31/01/2019); David Pulliċino et v. Avukat Generali et (Kost***

[4] Rik Nru 348/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

> ***31/01/2019); Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et (Kost 29/03/2019); Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et (PA, 28/05/2019); Joseph Darmanin v. Avukat Generali et (Kost 31/05/2019)****. Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

34. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti u l-predeċessur tagħhom fit-titolu ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimati Caruana bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

35. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi kien hemm ksur tal-jedd tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

36. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *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 għall-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 ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

37. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[5]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

[5] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

38. Fit-termini ta’ dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

39. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f’***Amato Gauci v. Malta***[6] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing “laws”. Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M’hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif emendat matul is-snin b’mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, saru taħt qafas legali. Infatti ma tqajmet l-ebda

[6] Appl No 47045/06, 15 ta’ Settembru 2009

kontestazzjoni f'dan ir-rigward. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

40. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of 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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qed jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-

konċessjoni enfitewtika. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

41. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[7]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[8] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between*

[7] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[8] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[9] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-

[9] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[10], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

42. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[11], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

[10] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, Onor Imħ L Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)
[11] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

43. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, per konsegwenza tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 12 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti ma kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi fuqha jgawdu dritt t'użufrutt jew ta' proprjeta'. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja setgħetx tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma użufruttwarji jew proprjetarji;

44. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja meta tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

45. Għaldaqstant, il-Qorti ssib **ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

E. L-Att XXVII tal-2018

46. Fil-ħames paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jeċċepixxi illi kwalsiasi leżjoni li seta' kien hemm, intemmet bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018;

47. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa

stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

48. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[12]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn*

[12] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:

> *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<*

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ

protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

49. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[13], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa,

[13] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

> *meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]*

u fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Tabone et vs L-Avukat tal-Istat et***[14]:

> *[...] skont ġurisprudenza tal-qrati tagħna, l-Artikolu 12B iżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u inkwilini. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet* **Tabib Dottor Jacob Vella et v. Paul Magro et** *deċiża nhar il-25 ta' Ottubru 2023. Tqis li dan l-insenjament japplika għall-kawża odjerna u b'hekk ma ssibx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti frott it-tħaddim tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.*

50. Mit-talbiet rikorrenti, mhuwiex ċar jekk ir-rikorrenti humiex qed jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 jew le. Dan stante illi filwaqt illi jitolbu kumpens għall-perjodu bejn Novembru 2000 u l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, jitolbu wkoll dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12B huwa leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Eventwalment, iżda, din il-Qorti rat illi saħansitra anke fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit Tekniku, ir-rikorrenti jitolbu valutazzjoni tal-proprjeta' sal-2018 biss, b'dana għalhekk illi din il-Qorti temmen illi r-rikorrenti qed jirrikonoxxu l-fatt illi, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ma baqgħetx tissussisti;

51. Fi kwalunkwe każ, fid-dawl tal-insenjamenti suċitati, din il-Qorti tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-

[14] Rik Nru 195/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 10 ta' Ġunju 2024

kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimati Caruana. Għaldaqstant, din il-Qorti **taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jsostni illi kwalunkwe ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti intemm bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom minn Awwissu 2018 'il quddiem;

52. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mis-sena 2000[15]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

53. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[16], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

[15] Vide l-verbal għat-talba tal-ħatra tal-Perit Tekniku a fol 107 tal-proċess
[16] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

54. B’mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f’dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta’ dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta’ leżjoni ta’ dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta’ Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm ‘il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f’ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta’ tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

55. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti eventwalment ngħataw rimedju, din il-Qorti tara illi, għar-rikorrenti, illi kienu ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom snin sħaħ, dan kien każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

56. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa minn Awwissu 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament s'Awwissu 2018**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

57. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

58. Dwar il-**perjodu ta' żmien** illi għalih sejjer jingħata kumpens, din il-Qorti tikkonsidra illi:

   a. Ir-rikorrenti **Francis Bezzina**, **Prancrazio Bezzina**, **Angiolina sive Lina Debono** u **Luciano Bezzina** akkwistaw dritt t'użufrutt fuq sest indiviż (1/6) kull wieħed tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna mill-wirt tal-ġenituri tagħhom illi ġew nieqsa fl-1976 (fil-każ tal-omm) u l-1982

(fil-każ tal-missier). Qua użufruttwarji, dawn l-erba' rikorrenti huma sidien il-kera, u entitolati għalhekk għall-kirja fuq il-fond. Konsegwentement, huma l-istess erba' rikorrenti illi għandhom dritt għal kumpens għal-leżjoni tad-drittjiet fundamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti fuq il-porzjonijiet relattivi illi tagħhom igawdu l-użufrutt. Dan fit-termini ta' dak li ngħad, *inter alia*, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[17] u fis-sentenza fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[18];

b. Ir-rikorrenti **Maria Lourdes Bezzina** wirtet ukoll id-dritt t'użufrutt illi żewġha George Bezzina kien wiret mingħand il-ġenituri tiegħu, bħala eredi universali tal-istess żewġha, b'dana għalhekk illi għandha dritt għal kumpens fuq is-sest indiviż (1/6) tad-dritt t'użufrutt bħal ħut żewġha, saħansitra anke għall-perjodu qabel ġie nieqes. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia*, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[19], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[20], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[21], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[22]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[23] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[24],

c. Bl-istess mod, ir-rikorrenti l-oħra akkwistaw id-dritt t'użufrutt illi kellu Vincent Bezzina (cioe ħu Francis, Pancrazio, Angolina, Luciano u l-mejjet George aħwa Bezzina) fil-kwota ta' sest indiviż (1/6), u, peress illi diġa kienu akkwistaw in-nuda proprieta' mill-wirt tan-nanniet tagħhom Nazzareno u Matilda Bezzina, saru proprjetarji bid-dritt illi jipperċepixxu l-kirja huma fuq dan is-sest indiviż (1/6);

---

[17] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[18] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[19] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[20] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[21] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[22] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[23] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[24] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

d. Il-konċessjoni subenfitewtika temporanea skadiet fis-sena 2000, u huwa minn din id-data illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, stante illi, sad-data illi fiha skadiet il-konċessjoni, ma jistax jingħad illi l-intimati Caruana kienu qegħdin fil-fond mertu tal-kawża odjerna kontra r-rieda tar-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom;

e. Għaldaqstant, **din il-Qorti taqbel mar-rikorrenti illi huwa dovut lilhom kumpens mis-sena 2000**;

59. In oltre, imbagħad, għar-raġunijiet mogħtija aktar 'il fuq f'din is-sentenza, **il-Qorti tiddikjara illi huwa biss dovut kumpens lir-rikorrenti sas-sena 2018;**

60. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[25], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża kellha valur ta' **<u>mitejn elf Ewro (€ 200,000)</u>** fis-suq liberu fl-2018. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn l-2000 u 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2000	2004	€1,977
2005	2009	€3,641
2010	2014	€3,620
2015	2017	€4,289
2018		€6,000
	Ammont Globali illi kellu jiġi Perċepit	**€ 65,057**

[25] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 168 *et seq* tal-proċess

61. B’referenza għal sensiela ta’ ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[26], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta’ perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak “ma jfissirx pero’ illi qorti dan tista’ tagħmlu b’mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami” (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998).*
>
> *“Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta’ tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero’ kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku.” (***Cauchi vs Mercieca*** – Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999; ***Saliba vs Farrugia*** – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 u ***Calleja noe vs Mifsud*** – Qorti tal-Appell – 19 ta’ Novembru 2001).*
>
> *“Il-giudizio dell’arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta’ lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta’ periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke’ ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-*

[26] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta’ Ġunju 2020

*ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

62. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Din il-Qorti, wara illi fliet il-kontenut tar-rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

63. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita tul is-snin, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti **Graziella Bezzina**[27] u d-dokumenti annessi miegħu illi l-kera kienet fis-somma ta' **€279.52** għall-perjodu bejn l-2000 u l-2010, **€280** għall-perjodu bejn l-2011 u l-2014, u **€385** għall-perjodu bejn l-2015 u l-2018, b'dana għalhekk illi l-kera perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kien fis-somma ta' **€5,734.72**;

64. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ*

[27] A fol 114 tal-proċess

għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

65. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[28]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed*

[28] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

(see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the

position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

66. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti bejn l-2000 u l-2018 kien fl-ammont ta' **<u>€ 5,734.72</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 65,057</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€65,057 – **30% għall-interess ġenerali** = €45,539.90
€45,539.90 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €36,431.92
€36,431.92 – **€5,734.72 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€30,697.20</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tletin elf, sitt mija u sebgħa u disgħin Ewro u għoxrin**

ċenteżmu (€ 30,697.20). Filwaqt illi r-rikorrenti **Francis Bezzina, Pancrazio Bezzina, Angolina sive Lina Debono, Luciano Bezzina u Maria Lourdes Bezzina** huma entitolati għal sest indiviż (1/6) kull wieħed ta' din is-somma, **ir-rikorrenti l-oħra** huma entitolati għal sest indiviż (1/6) bejniethom qua komproprjetarji;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

67. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti rat illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mary Fatima Vassallo et vs Maria Dolores Darmanin et***[29], *"Id-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux."* Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiffissa *arbitrio bono viri* danni non-pekunjarji fis-somma ta' **erbat elef Ewro (€4,000)** illi għandhom jinqasmu bejn **Francis Bezzina, Pancrazio Bezzina, Angolina sive Lina Debono u Luciano Bezzina** fi kwoti ndaqs bejniethom, u **tmien mitt Ewro (€800)** dovuti lir-rikorrenti **Maria Lourdes Bezzina**, stante ili żewġha George Bezzina ġie nieqes fl-2003. Dan ikkunsidrat l-ammont f'danni non-pekunjarji di solito akkordati mill-Qrati nostrana f'kawżi simili għal dik odjerna. Peress illi Vincent Bezzina ġie nieqes fl-2020, u cioe fi żmien illi għalih mhux qiegħed jingħata kumpens, din il-Qorti tiddikjara illi r-rikorrenti l-oħra m'għandhomx dritt għal kumpens non-pekunjarju;

68. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat. Dan għaliex l-intimati Caruana m'għandhomx iwieġbu għal allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet

[29] Rik Nru 167/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 17 ta' Ġunju 2024

fundamentali tar-rikorrenti. Dan anke fid-dawl ta' dak ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[30]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

69. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

70. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

[30] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

i. **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba d-disposizzjonijiet tal-Art 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art. 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta inċiedu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjoanli tar-rikorrenti, **<u>limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** u tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni tal- fond bin-numru **mitejn u sebghin (270) bl-isem 'Joan Lor', Triq Lampuka, Tarxien** a favur tal-intimati Lawrence Caruana u Joan Caruana llediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, **<u>limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji mill-1 ta' Novembru 2000 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Art. 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-kera pagabbbli lir-rikorrenti ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>** u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **tletin elf, sitt mija u sebgħa u disgħin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€ 30,697.20)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma globali ta' **erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800)**, illi għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti skont kif deskritt f'din is-sentenza;

v. **<u>Tilqa' l-ħames talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur