QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa 30 ta' April 2025

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 528/2023 MH
Numru: 2

Jane Flask

vs

L-Avukat tal-Istat u Joseph Saliba

għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-24 ta' Ottubru 2023** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

"Illi omm ir-rikorrenti Teresa Cauchi armla ta' Louis Cauchi flimkien ma uliedha r-rikorrenti Giovanna mart Joseph Falsk, Josephine mart Arthur Bog u Anthony ahwa cauchi kienu kkoncedew il-fond li jinsabnumru tliet au sebghin (73) St Anthony House Triq l-Immakulata Koncizzjoni Haz-Zabbar lill-intimat Joseph Saliba b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt ta' tali koncessjoni cioe mit-23 ta' Settembru 1987 u dan versu c-cens ta' LM120 fis-sena.

Illi tali koncessjoni saret permess ta' kuntratt tat-23 ta' Settembru 1987 atti Nutar Alex SceberrasTrigona kif jirrizulta mir-ricerki annessi Dok JF 1.

Illi l-koncessjoni emfitewtika skadiet fit-23 ta' Settembru 2004.

Illi f'eghluq il-koncessjoni emfitewtika l-intimat Joseph Saliba l-inkwilin kompla jokkupa l-fond surriferit b'titolu ta' kera u dan a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-kera li prezentement ithallas lir-rikorrenti minn Joseph Saliba sad-data tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera cioe sal-25 ta' Jannar 2023 kienet dik ta' sitt mija u sitta u ghoxrin ewro (Ewro 626) u mid-data tas-sentenza cioe mil-25 ta' Jannar 2023 tali kera giet awmentata ghal hamest elef u tlett mitt ewro fis-sena b'effet tmil-25 ta' Jannar 2023.

Illi r-rikorrenti Jane Flask hija llum sid il-fond li jinsab numru 73 St Anthony House Triq l-Immakulata Koncizzjoni haz-Zabbar.

Illi r-rikorrenti wirtet tali fond minghand ommha Teresa Cauchi u li mid-dokumenti annessi jirrizulta li ommha Teresa Cauchi armla ta' Louis Cauchi mietet fid-9 ta' Novembru 2013 u li permezz ta' testament fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-2 ta' Frar 1955 u iehor fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-13 ta' Ottubru 1988 l-istess ommha nnominat lil ulieda Anthony Cauchi, Jane Flask u Joseph Borg bhala eredi universali u proprjetarji ta' gidha kollu u dan f'porzjonijiet ugwali bejniethom.

Illi kontestwalment ma' dan ir-rikors hija qed tesebixxi l-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis publikat min-Nutar Andre Farrugia fid-9 ta' Mejju 2014 kif ukoll l-att ta' divizjoni publikat mill-imsemmi nutar fl-20 ta' Mejju 2014 li permezz tieghu tali fond gie assent lilha liema dokumenti qed jigu annessi u mmarkati Dok JF2 u Dok JF3 rispettivament.

Illi l-kera li r-rikorrenti qed trcevi hija wahda irrizorja u dan meta wiehed iqis il-valur u r-redditu li wiehed jista jikseb fis-suq hieles.

Illi r-rikorrenti intavolat kawza qudddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-istess Joseph Saliba et rikros numru 521/2021 LC ai termini tal-Artikolu 12(B)(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta fl-ismijiet Janes Fsk vs Joseph Saliba sabiex il-kera tigi awmentaa skont il-ligi liema kawza giet deciza fil-25 ta' Jannar 2023 sabiex il-kirja tigi awmentata skont il-ligi.

Illi s-sentenza tal-borg li Jirregola l-Kera moghtija mil-Magistrat Dr Leonard Caruana fil-25 ta# Jannar 2023 rik nru 521/2021 LC gie deciz li l-fodn ghandu valur ta' Ewro 265,000 kif ukoll li l-inkwilin Joseph Saliba gie ordnat ihallas kea ta' Ewro 5,300 fis-sena b'effett mil-25 ta' Jannar 2023. Kopja tas-sentenza esebita u markata Dok JF 4.

Illi minkejja li gie intrdott rimedju permezz tal-Artikolu 12B (2) tal-Kap 158 mizjud permezz tal-Att XXVII.2018.14 xorta wahda gew lezi dd-rittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-ligi dahlu fis-sehh.

Illi ghalhekk r-rikorrenti u l-antekawza taghha gew mcahda mit-tgawdija tal-proprjeta minghajr ma nghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatiju reali tal-istess fond.

Illi l-privazzjonit al-proprjeta ar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' proprjeta kif protetta mil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi ai termini tal-Kap 158 r-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante li l-kera tar-residenzi ta' fondi li jaqghu taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u huma regolati bil-Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta ma setghu qatt jibqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta jgib ai termini tal-istess Kap 158.

Illi ai termini tal-listess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009 r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

Illi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghhla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma setghetx izzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

Illi gialadarba r-rikorrenti kienet qed issofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

*Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.*

*Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

*Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez*

kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

Illi fil-kawza ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

Illi fil-kawza ***rik nru 209/2020/1 fl-ismijiet Avukat Anna Mallia et vs Avukat Generali et deciz mil-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 il-Qorti Kostituzzjoni*** *stabiliet li d-data ta' meta jigi kalkulat l-kumpens mhux ta' meta l-fond jintiret izda ta' meta l-fond gie mghobbi b'din il-kirja.*

Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati konjugi Spiteri mill-fond de quo.

Ghaldaqstant r-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(1)Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-Kap 1979 u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil inkwilin

Joseph Saliba u jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti tirripreendi l-pussess tal-proprjeta taghha;

(2)Tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligjiet ta' Malta qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-drittijiet ta' tgawdija tal-proprjeta u qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u tal-artikolou 14 tal-istess Konvenzjoni u dan ghar-ragunijiet suesposti;

(3)Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 , tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai temrini tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-anqas sad-data tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-25 ta' Jannar 2023;

(4)Taghti dawk ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq ghll-okkupazzjoni tal-istes fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.

(5)Tillikwida l-istss kumpens ta' danni kemm dawk pekunjarji u dawk non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea inkluz dak non-pekunjarji;

(6)Tikkundanni lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ingunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-23 ta' Novembru 2023**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

[1] Fol 71 et seq

1. *"Qabel xejn, l-ilment tar-rikorrenti għall-perjodu ta' qabel ma' hija akkwistat il-fond fl-intier tiegħu b'att ta' diviżjoni fl-20 ta' Mejju, 2014 għandu jkun limitat biss għas-sehem indiviż li hija wirtet*[2] *mill-proprjeta` in kwistjoni permezz tat-testment fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-2 ta' Frar, 1955;*

2. *Fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu mressqa mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

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

4. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tattakka r-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. Anzi, bl-avvent tal-emendi introdotti bl-**Att XXVII tal-2018,** is-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet ferm. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

5. *Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija*

[2] Ir-rikorrenti kienet nominata bħala eredi universali flimkien ma' ħutha Anthony Cauchi u Josephine Borg;

ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. *Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dan, l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

7. *Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

8. *L-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** taħt skrutinju huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom u jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu ż-żieda tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja (oltre r-rimedji mogħtija permezz tal-emendi l-aktar riċenti). Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk, safejn ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħha l-Liġi tali talba mhijiex mistħoqqa;*

9. *Inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti jrid jittieħed in kunsiderazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta` fis-suq ħieles, u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Ma jridx jintesa lanqas li l-inkwilin ħallas elfejn Lira (LM2,000) f'rigal meta huwa ingħata l-konċessjoni enfitewtika. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument biss fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti kienet inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis kien kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' ħtieġijiet soċjali;*

10. *Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."[3];*

11. *Fil-rikors promotur ir-rikorrenti tistieden lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tapplika l-estremi tal-iżgumbrament[4] madanakollu hija ma tirriflettix din l-istedina fit-talbiet tagħha. Fi kwalunkwe każ, kif ġie stabbilit diversi drabi minn ġurisprudenza lineari l-emendi introdotti bl-**Att XXVII tal-2018** ressqu 'il quddiem rimedji effettivi u adekwati tant li l-Qrati tagħna ma jsibux leżjoni wara d-data tal-introduzzjoni tal-imsemmija emendi u lanqas ma għadhom jiddikjaraw li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġijiet applikabbli;*

12. *Safejn l-ilment tar-rikorrenti jikkonċerna l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja,** dan mhuwiex applikabbli għall-vertenza tagħna minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-imsemmi artikolu. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtitx l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija f'dan l-artikolu. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħha;*

13. *Dwar l-ilment tar-rikorrenti mibni fuq l-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni**[5], l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smigħ*

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.
[4] Fl-aħħar paragrafu qabel it-talbiet – liema stedina tidher sabiex tkun applikata fil-konfront "tal intimati konjuġi Vassallo" u mhux fil-konfront tal-intimat Joseph Saliba;
[5] Jissemma biss fil-premessi tar-rikors promotur u mhux fit-talbiet.

xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-procedural fairness ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi mwarrab ukoll;

14. *Fl-aħħarnett, safejn fit-talba numru (v) jissemma l-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini ta' dan l-artikolu. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm u ma kien hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat **ir-risposta tal-intimat Joseph Saliba tat-18 ta' Diċembru 2023**[6] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1."Illi fl-ewwel lok, l-esponenti qiegħed jiddikjara ruħu notifikat kemm bir-rikors promutur kif ukoll bl-avviż tas-smiegħ għas-seduta li jmiss, fil-waqt illi jiddikjara illi it-talbiet rikorrenti, huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża odjerna.

2. Illi fit-tieni lok, għandu jingħad, illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri kostituzzjonali, għandu qabel xejn, jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju, jeżisti ai termini ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018 u XXIV tal-2021.

[6] Fol 77 et seq

3. Illi fit-tielet lok għandu jingħad, illi fil-kas odjern, il-kera ġia ġiet awmentata għar-rata ta' €5,300.00 fis-sena, permezz ta' deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola il-Kera, nhar it-25 ta' Jannar 2023, fl-ismijiet; 'Jane Flask vs Joseph Saliba et', (Rikors numru 521/2021 LC).

4. Illi fir-raba' lok, l-esponenti dejjem mexa, u qabel ma' mietet martu fis-sena 2020, imxew it-tnejn flimkien bħala ko-inkwilini, skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, tejjeb u saħansitra żamm il-fond fi stat tajjeb, anzi għamlu fih diversi benefikati, rikonoxxut ukoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kera, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandu isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan, u ma għandux jiġi ikkundannat la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallas xi kumpens bħala danni.

5. Illi fil-ħames lok, l-esponenti igawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandu lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandu bl-ebda mod jiġi kkundannat responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallas xi kumpens in linea ta' danni.

6. Illi fis-sitt lok, dan il-fond huwa ir-residenza unika ta' l-esponenti, u joqgħod fih waħdu.

7. Illi fis-seba' lok, kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamel l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandux jinstab ħati ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma għandu ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġi dikjarati responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannat iħallas ebda kumpens, u lanqas ma għandu isofri ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promutur.

8. Illi fit-tmien lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018 u XXIV tal-2021, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, li kif ġia ingħad ir-rikorrenti ġia ipprevalixxiet ruħha mill-imsemmi dritt, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni ta' l-esponenti, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura wara li jiġu nieqes l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni

tar-rikorrenti, ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi.

9. Illi għalhekk l-esponenti m'għandu isofri ebda spejjeż.

10. Salv, risposti ulterjuri."

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit M'Louise Caruana Galea dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sid tal-fond numru 73, St. Anthony House Triq l-Immakulata, Żabbar tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll u bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif

emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Huwa qed jitlob ukoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Permezz ta' **kuntratt datat 23 ta' Settembru 1987**, il-fond mertu tal-kawża ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 17-il sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt lill-intimat Joseph Saliba;

2. Wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika fit-23 ta' Settembru 2004, l-intimat Saliba baqa' jgħix fil-fond bis-saħħa tal-liġijiet impunjati fil-proċeduri odjerni;

3. **Ir-rikorrenti Jane Flask** xehdet[7] fejn fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża. Hija xehdet ukoll dwar il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni u spjegat wkoll ir-raġunijiet li

[7] Affidavit a fol 84 et seq

wassluha biex tressaq l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali/konvenzjonali fil-kawża odjerna;

4. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti M'Louise Caruana Galea** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-30 ta' Lulju 2024. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1987 u l-2023;

5. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit tekniku.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizżat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[8] -

[8] Rik 988/08

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, 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 ta` l-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 kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata 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-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert fil-kamp, imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat M'Louise Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumiex korretti, ġusti u raġonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Dan ukoll fid-dawl tal-fatt li ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-konklużjonijiet tal-perit imsemmija.

Oltre jingħad ukoll illi għalkemm fir-rikors promotur ir-rikorrenti allegat ukoll li hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, ma ressqet ebda talba formali marbuta miegħu u kwindi l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dan l-ilment. Għall-istess raġunijiet **ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru tlettax tal-Avukat tal-Istat**.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimat Joseph Saliba ġie argumentat li r-rikorrenti kien imissha l-ewwel utilizżat ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha qabel intavolat il-proċeduri kostituzzjonali u dan ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ*

meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

L-Artikolu 4 (2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li:

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq ,jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 2013[9] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

*"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine**" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta'

[9] Rik Nru 68/11

natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Philip Spiteri vs Sammy Meilaq"** (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et"** deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[10] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[11]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li

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

> *mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[12]
>
> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[13]
>
> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[14]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhiex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnha u fil-każ affermattiv jekk tali rimedji setgħux jagħtuha rimedju sħiħ għal-lanjanzi kollha tagħha.

Madankollu tispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni – **tagħżel HI** jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu meżżi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

---

[12] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 t'April 1995.
[13] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[14] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[15]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Fl-isfond tal-prinċipji ġurisprudenzjali elenkati l-Qorti hija tal-fehma li l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex akkoljibbli.

Fl-ewwel lok jirriżulta mill-provi li effettivament ir-rikorrenti utilizżat ir-rimedju ordinarju bis-saħħa tal-emendi l-ġodda permezz tal-proċeduri Rik 521/21 fl-ismijiet *Jane Flask vs Joseph Saliba* et deċiżi fil-25 ta' Jannar 2023[16].

Madankollu, l-ilmenti tar-rikorrenti fil-proċeduri odjerni huma dwar l-applikazzjoni tal-liġi ordinarja fil-konfront tagħha in kwantu ssostni li dawn huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha. Tali allegazzjonijiet ma jistgħux jiġu ventilati quddiem fora ordinarji imma biss quddiem il-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali.

[15] Rik 40/10
[16] Bord Li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-każ **Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et deċiż fis-16 ta' Lulju 2019** jirrispekja ampjament il-prinċipji applikabbli in materja -

> "*Ikkonsidrat li fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati ordinarji mhumiex aditi bil-ġurisdizzjoni oriġinali f'materja ta' leżjoni ta' drittijiet l-aktar fondamentali. Dan jispetta lill-Qrati fil-kompetenza kostituzzjonali tagħhom. Din il-Qorti tifhem ukoll li ċ-ċittadin li qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu jew ta' theddida ta' ksur, mhuwiex tenut li jfittex rimedju quddiem il-Qrati ordinarji meta dan ikun ineffettiv. F'din iċ-ċirkostanza, l-applikazzjoni ħażina tal-artikolu 46(2) u 4(2) tissarraf bħala mezz ta' prolungament inutili ta' sofferenza għal min hu vittma ta' ksur ta' drittijiet fondamentali.*"

Il-Qorti ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti li tabbraċċja u tagħmilhom tagħha.

L-eċċezzjoni dwar ir-rimedju ordinarju sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti tallega li bit-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti l-intimat Joseph Saliba qed jingħata dritt għal rilokazzjoni indefinita għall-fond mertu tal-kawża u kwindi huwa impossibbli għaliha li tirriprendi l-fond in kwistjoni lura.

Il-Qorti tosserva immedjatament li għalkemm huwa konċess li r-rikorrenti hija rinfaċċjata b'diffikulta' akbar biex terġa' tieħu lura l-fond in kwistjoni f'idejha dan ma jfissirx li r-rilokazzjoni lill-intimat Saliba hija indefinita jew li r-ripresa tal-fond hija impossibbli kif minnha allegat.

Il-qrati tagħna diġa' trattaw dan il-punt.

Ingħad hekk fil-każ surreferit **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fir-rigward ta' talba simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta –

> *"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa` qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba".*

L-ewwel talba tar-rikorrenti għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Jiġi sottolineat pero' li b'dan li appena ingħad ma jfissirx li l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti mhumiex akkoljibbli, kif ser jingħad.

Fit-tieni talba r-rikorrenti tilmenta li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kawża tat-tħaddim tal-liġijiet imsemmija.

L-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jipprovdi jekk –

> *"Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –*
>
> *(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew*
>
> *b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data*
>
> *u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Maltau jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –*
>
> *(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kullperijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u*
>
> *(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u*

> *(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġumiftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemmftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq."*

Huwa ċar għalhekk li din id-dispożizzjoni tal-liġi tipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat flimkien ma' oħrajn li jsegwuh għandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien. Il-liġi tgħid li meta tintemm dik l-enfitewsi temporanja u l-enfitewti jkunu ċittadini ta' Malta u jkunu jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma jkollhom dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond b'titolu ta' kera mingħand il-padrun dirett. Hekk ġara fil-każ tal-intimat Joseph Saliba.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk –

> *"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –*
>
> *(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;*
>
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta`*

kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, 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:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Issir referenza għall-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni li jgħid hekk **–**

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim 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) u li ma –

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

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

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

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

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ

Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020 –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

*Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni

meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

B'analoġija, dawn il-kunsiderazzjonijiet japplikaw ukoll għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kunsiderazzjonijiet il-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha.

Sejrin għalhekk jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrent limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Konsegwentement il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru tlieta u erbgħa tal-Avukat tal-Istat.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu 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-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li saru dwar dan fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal ġurisprudenza in materja, inkluż id-dispożizzjonijiet tal-liġi mertu tal-kawża odjerna fosthom-

*"**1. Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 33/2010 AE) – 18 ta` Settembru 2012*

Wara li kien ċitat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setgħux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa` ġiet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deċiż fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:

i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f`kontroll tal-użu tal-proprjeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien "a legitimate social policy".

Il-qorti osservat:

"Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;

"As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78,ECHR 1999-VII)." (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Gunju 2011).

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera, "Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.". Fil-kaz taghna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488…

v. Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilta` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq is-sid; "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 applicant`s right of property.". Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija "...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.". Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

vi. Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu ".....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court, has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.".

vii. Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-liġi tħassru ghall-kuntratti li saru wara l-1995; "..... a decision which fell within the State`s margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.".

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deċiż fit-12 ta` Ġunju 2012:-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take ppropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.".

Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza.

Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaż-żmenijiet tal-lum.

(…..)

Ġialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. Għall-ħlas ta` kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.

ii. Għall-awment ta` kera kull ħmistax-il sena biss;

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;

iv. Għal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

v. Għal stat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` ħwejġu f`każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.”

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

Fid-deċizjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti għal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens għal €15,000.

(.......)

7. Catherine Cauchi et vs Avukat Generali et (Rik Nru 92/13 AF)

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta` Mejju 2017 kien riaffermat hekk :-

Irid jingħad ukoll li l-effetti negattivi tal-Artikolu 12(2)(b)(i) jinħassu

mhux biss fil-kera baxxa li ma tissalvagwardjax l-interessi tas-sid, iżda wkoll fil-mod kif tiġi awmentata u kkalkulata l-kera, fl-istat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid tista` tieħu l-fond lura u anke fil-fatt li huwa rrilevanti jekk għandhiex bżonnu għall-użu tagħha jew tal-familja tagħha jew jekk iċ-ċenswalist/inkwilin jimmeritax protezzjoni.

Fid-dawl ta` dan kollu, din il-qorti hija tal-fehma li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Għar-raġunijiet mogħtija fuq, ladarba qed jiġi deċiż li l-libertà kontrattwali tagħha meta kkonċediet il-fond b`enfitewsi temporanja kienet imxekkla minħabba l-ordni tarrekwiżizzjoni, mhux qed jitqies li b`tali konċessjoni hija rrinunzjat għall-protezzjoni li taghtiha l-liġi għad-drittijiet fondamentali tagħha. Għalhekk qegħda tikkonsidra li l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."

Il-każ ċitat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ingħad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni fit-23 ta' Settembru 2004, l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ġie impost

fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha b'mod arbitrarju mill-Istat fejn huma ma kellhom ebda għażla ħlief li jottemperaw ruħhom miegħu;

2. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, meta din tiġi mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles kif kalkulati mill-Perit M'Louise Caruana Galea, ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti tista' tirċievi mingħand l-intimat Saliba skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mil-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tallum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm il-liġi impunjata tikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimat Saliba, ir-rikorrenti mhijiex qed tipperċepixxi kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

3. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal żmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu leġislattiv li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tallum) huwa xorta

m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tallum), kif fil-fatt sar. Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

4. Għalkemm l-intimat Joseph Saliba fil-każ odjern qiegħed sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li tagħtih il-liġi pero' dan ma jnaqqas xejn mill-isproporzjon li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha kienu kostretti li jsofru fit-tgawdija tad-dritt tagħhom tal-proprjeta' b'riżultat tat-tħaddim tal-istess liġi;

5. Ċertament għalhekk li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha.

<u>Minn meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>

Jirriżulta mill-atti li –

(i) Omm ir-rikorrenti Teresa Cauchi, armla ta' Louis Cauchi, mietet fid-9 ta' Novembru 2013. L-eredi universali tagħha kienu r-rikorrenti Jane Flask flimkien ma' ħutha Anthony Cauchi u Josephine Borg;

(ii) Sussegwentement, b'kuntratt ta' diviżjoni datat 20 ta' Mejju 2014[17] ir-rikorrenti akkwistat l-ishma kollha fuq il-fond mertu tal-kawża u għalhekk saret is-sid assolut tiegħu.

Tenut kont tal-fatt li l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna għaddiet għand ir-rikorrenti (u ħutha) bis-saħħa ta' wirt, il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta universali bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrenti jkunu wirtu l-proprjeta'[18] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrenti jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[19].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk –

[17] Fol 55 et seq
[18] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM
[19] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

> *"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr A. Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."*

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-ommha stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlet fiż-żarbun tagħha (naturalment flimkien maż-żewġ ħutha l-oħra).

Inoltre, l-parametri tal-kawża huma arġinati fuq l-ilment tar-rikorrenti li wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitwetika fit-23 ta' Settembru 2004 l-inkwilin Saliba baqa' jirrisjedi fil-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 kif emendat u dan b'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta'.

La darba l-Qorti sabet li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha bl-applikazzjoni tal-liġi fil-konfront tagħha, **dan il-ksur ser jitqies li beda jseħħ mit-23 ta' Settembru 2004.**

Pero' in vista ta' dak li ingħad fis-suespost, għal fini ta' rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali –

1. **Għall-perjodu mit-23 ta' Settembru 2004 sad-19 ta' Mejju 2014: ir-rikorrenti hija intitolata għal sehem ta' terz (*qua* eredi flimkien maż-żewġ ħutha); u**

2. **Mill-20 ta' Mejju 2014: ir-rikorrenti hija intitolata għas-sehem sħiħ fuq il-fond (bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni).**

<u>Sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li baqa' għaddej dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, l-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-artikolu 12B bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ingħatatilha l-opportunita' fil-liġi li titlob awment fil-kera' tal-fond.

Ingħad hekk in materja mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Alfred Attard vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** –

> *"13. Ġà fis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2022 fil-każ ta'* ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** *(rik. 118/2021) din il-qorti kienet osservat illi -*
>
> *»14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjetà tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu."*

Kompla jingħad hekk fil-każ **Justine Pergola vs Avukat tal-Istat deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** –

"68. Ir-rikorrenti talbet li tressaq bħala prova il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Il-Qorti għalhekk ħatret a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti bħala tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Huwa ppreżenta r-relazzjoni finali tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2022.

69. Jeħtieġ qabel xejn jiġi deliberat jekk il-perijodu li qed tirreklama r-rikorrenti huwiex ġustifikat.

70. Ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et*** *mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li "Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021"*

71. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-perijodu rilevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018."

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti tqis li **l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti odjerna safejn jirrigwarda t-tgawdija tal-proprjeta' m'għandux imur oltre d-data tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 fl-Att XXVII tal-2018 u ċioe' l-10 ta' Lulju 2018**.

ċ. <u>Allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni</u>

Ir-raġuni għal tali allegazzjoni sollevata mir-rikorrenti hija li l-Kap 158 joħloq żbilanċ sproporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini u għalhekk fil-fehma tagħha qed isir diskriminazzjoni bejn dawn iż-żewġ kategoriji.

L-artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

> *"It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali,assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."*

Fil-każ **Michael Anthony Henley vs Il-Prim Ministru et deċiż fil-15 ta' Frar 2002** ingħad hekk –

> *"....l-Artikolu 14 jiggarantixxi biss mid-diskriminazzjoni "it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati [fil-] Konvenzjoni". Dritt jew liberta` li ma jaqax jew ma taqax raġjonevolment b'xi mod fl-ambitu ta' xi wieħed mill-Artikoli 2 sa 13 tal-Konvenzjoni ma jistax ikun is-suġġett ta' tutela taħt l-Artikolu 14.*"

Mis-suespost jirriżulta li l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni m'għandux eżistenza u applikazzjoni awtonoma iżda jeħtieġ li jkun marbut ma' xi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tifhem li r-rikorrent qed tallaċja dan l-artikolu mad-dritt

tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll.

Il-Qorti tqis li l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti marbuta ma' dan l-artikolu huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

It-tqabbil għandu jsir *"like with like"* mentri hawnhekk ir-rikorrenti qed tagħmel tqabbil bejn żewġ kategoriji differenti. Effettivament, ir-rikorrenti mhijiex qed tiġi diskriminata meta mqabbla ma' sidien oħra bħalha li huma milquta bit-tħaddim tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofriet ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha suesposti, il-Qorti sejra tilqa' limitatament it-tieni talba u tikkonkludi li b'riżultat tal-operazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan mill-perjodu mit-23 ta'

Settembru 2004 sal-10 ta' Lulju 2018, pro-rata skont is-sehem tagħha kif ingħad.

Konsegwentement ser tintlaqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat filwaqt li ser tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati minn ħamsa sa għaxra kif ukoll l-eċċezzjoni numru tnax.

Ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet tal-intimat Joseph Saliba enumerati tlieta sa sebgħa ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż filwaqt li l-eċċezzjoni numru tmienja ser tintlaqa'.

D. <u>RIMEDJU</u>

Fit-talbiet rimanenti r-rikorrenti qed jitlob rimedji li jagħmlu tajjeb għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

A skans ta' kull ekwivoku, ir-rimedju tal-iżgumbrament mhuwiex ser jiġi ikkunsidrat minn din il-Qorti stante li se mai tali pretensjoni għandha titressaq quddiem il-fora kompetenti ordinarji.

Ser tintlaqa' għalhekk l-eċċezzjoni numru ħdax tal-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti tqis invece li r-rimedju opportun fil-każ odjern għandu jkun dak ta' rimedju pekunarju u non-pekunarju.

Qabel xejn pero' l-Qorti ser tindirizza r-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022** –

> *"E. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>*
> *64.Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;*
>
> *65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:*
>
> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-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 mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu*

minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66.Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess."

L-eċċezzjoni numru erbatax tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

Ferm il-premess, u għalkemm ir-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex jitolbu kumpens, huma xorta għandhom dritt għalih fit-termini tal-liġi nostrali.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

> *"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat għall-perjodu mit-23 ta' Settembru 2004 sal-10 ta' Lulju 2018 pro-rata kif ingħad u dan a bażi tal-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles għall-perjodu imsemmi a bażi tar-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti M'Louise Caruana Galea -

Mit-23 ta' Settembru sal-31 ta' Diċembru 2004 - €849.71

Mill-2005 sal-2006 - €6,250

Mill-2007 sal-2011 - €24,490

Mill-2012 sal-2013 - €9,312

Mill-1 ta' Jannar sad-19 ta' Mejju 2014 - €1,794.25

Total: €42,695.96 diviż bi 3 = **€14,231.98**

Mill-20 ta' Mejju sal-31 ta' Diċembru 2014 - €2,861.75

Mill-2015 sal-2016 - €9,312

Sena 2017 - €6,721

Mill-1 ta' Jannar sal-10 ta' Lulju 2018 - €3,544.58

Total: €22,439.33

TOTAL: €14,231.98 + €22,439.33 **= €36,671.31**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi impunjata u ċioe' tnaqqis ta' €11,001.39. Mela s-somma issa hija ta' €25,670. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta' mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €25,670 hija €5,134. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €20,536.

Minn din is-somma ta' €20,536 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċeviet bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Mill-provi esebiti in atti, il-kera mħallsa matul il-perjodu in kwistjoni - dejjem pro-rata kif ingħad - hija hekk:

Mit-23 ta' Settembru sal-31 ta' Diċembru 2004 - € 75.95

Mill-2005 sal-2006 - €758.40

Mill-2007 sal-2011 - €2,619.20

Mill-2012 sal-2013 - €1,150

Mill-1 ta' Jannar sad-19 ta' Mejju 2014 - €227.23

Total: €4,830.78 diviż bi 3 = **€1,610.26**

Mill-20 ta' Mejju sal-31 ta' Diċembru 2014 - €362.77

Mill-2015 sal-2016 - €1,196.60

Sena 2017 - €606.60

Mill-1 ta' Jannar sal-10 ta' Lulju 2018 - €319.90

Total: €2,485.87

TOTAL: €1,610.26+ €2,485.87 = **€4,096.13**

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilin intimat għall-perjodu mertu tal-kawża, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €16,439.87.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €4,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż u l-imgħax legali li jibda jiddekorri millum.

Ser jiġu pero' respinti l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet enumerati tlieta, erbgħa u tlettax tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati wieħed, ħdax u erbatax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa l-eċċezzjoni numru tmienja tal-intimat Joseph Saliba filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti;**

4. **Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li per konsegwenza tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bit-tħaddim tal-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond numru 73, St Anthony, Triq l-Immakulata, Żabbar u dan bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni għall-perjodu mit-23 ta' Settembru 2004 sal-10 ta' Lulju 2018 filwaqt li tiċħadha fil-bqija;**

5. **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens pekunarju u non-pekunarju sofferti mir-rikorrenti minħabba l-vjolazzjonijiet subiti minnha kif imsemmi;**

6. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti billi tillikwida l-kumpens globali ta' għoxrin elf erba' mija u disgħa u tletin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€20,439.87) in kwantu għal sittax-il elf erba' mija u disgħa u tletin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€16,439.87) u in kwantu għal erbat elef Ewro (€4,000) bħala danni non-pekunarji;**

7. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;**

8. **L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħax legali millum sad-data tal-pagament effettiv.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.