QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 8 ta' Mejju 2025

Numru 1

Rikors Numru 183/2024

Victoria arma mill-Perit Andre Zammit (KI. 679743M), l-Perit Ian Zammit (KI. 348064M), Louis Jones (KI. 0950550M), Agnes Jones (KI. 775548M), Monica Brierley (KI. 517047M), Margaret Zulauf (KI. 0228008L), Susan Rodda (KI. 0321254M)
vs
Tabib Michael Azzopardi (KI. 488546M) u Carmelina sive Lina Azzopardi (K.I. 820249M)
Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Victoria Zammit et (ir-rikorrenti) tal-10 ta' April 2024, li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali ossia **Palazzo Torretta, 477, Triq il-Kbira, San Guzepp, Santa Venera**, li huma akkwistaw mill-eredita` tal-mejta Luigi u Elvira Galea li mietu

rispettivament fis-16 ta' Dicembru 1949 u 6 ta' Frar 1971 risepttivament.

ii. Illi l-wirt tal-**konjugi Galea** huwa regolat b'testment tat-8 ta' Frar 1945 fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef DeCaro, **DOK A** hawn anness u mmarkat, fejn huma nnominaw bhala eredi universali tagghom lil uliedhom, illum ilkoll mejta, **Carmelina Galea**, xebba, **Victor Galea, Emanuel Galea, Joseph Galea, Rev Patri Anthony Galea** u **Evelyn Jones**.

iii. Illi l-imsemmija **Carmelina Galea** mietet xebba fl-4 ta' April 1975 u l-wirt taghha ddevolva fuq hutha hawn fuq imsemmija *ab intestato* u stante li ghaddew iktar minn 30 sena mill-mewt taghha m'hemmx bzonn li tingieb kopja tad-denunzja tas-successjoni.

iv. Illi l-imsemmi **Rev Patri Anthony Galea** bil-pregudika tas-7 ta' Settembru 1971 fl-Atti tan-Nutar Dottor Jospeh Cachia, **DOK B** hawn annessa u mmarkata, l-eredita` tieghu infethet qabel ma ha l-voti solenni tieghu u ghalhekk il-wirt tieghu iddevolva fuq hutu l-ohra fuq imsemmija.

v. Illi b'hekk il-proprjeta` in kwistjoni kellha tigi diviza fi kwart (1/4) indiviz kull wiehed mir-rimanenti eredi tal-konjuugi Galea, *ossia* **Victor Galea, Emanuel Galea, Joseph Galea,** u **Evelyn Jones** li kienu mizzewga u/jew bil-prole.

vi. Illi l-imsemmi **Avukat Dottor Joseph Galea** miet fis-17 ta' Frar 1988 u l-wirt tieghu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess proprjeta` ddevolva fuq martu Maria Dolores Galea u li sussegwentement b'kuntratt tal-4 ta' Otturbu 2002 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mark Anthony Sammut, **DOK C** hawn anness u mmarkat, l-istess rikorrenti *ossia* Victoria Zammit akkwistat 1/36 waqt li Evely Jones akkwistat 1/12 mill-istess proprjeta`, Margaret Zulauf u Susan Rodda akkwistaw 1/24 kull wiehed, waqt li l-Perit Ian Zammit akkwista 1/18 mill-istess proprjeta` kif jirrizulta mill-istess kuntratt.

vii. Illi ghalhekk, l-eredi ta' Victor Galea, Emanuel Galea, u Evelyn Jones ippossedew terz (1/3) indiviz kull wiehed mill-proprjeta` in kwistjoni.

viii. Illi l-imsemmi **Victor Galea** miet fis-7 ta' Lulju 1990 minghajr testment u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu Margaret Zulauf u Susan Rodda u sehmu mill-fond in kwistjoni ddevolva in kwantu ghal ottava (1/8) parti indiviza kull wiehed, waqt li uliedu Margaret Zulauf u Susan Rodda akkwistaw dodicezima (1/12) parti mill-proprjeta` in kwistjoni mill-kuntratt ta' komprovendita DOK C hawn fuq riferit. Illi gialadarba ghaddew aktar minn 30 sena mill-mewt ta' Victor Galea, mhux

mehtieg li tingab kopja tad-denunzja tal-wirt tieghu lill-Kummisarju tat-Taxxi Interni.

ix. Illi l-imsemmi **Emanuel Galea** miet mingahjr testement fis-17 ta' Awwissu 1956 u l-wirt tieghu iddevolva ab intestato fuq uliedu Philip Galea, Alexander Galea, u Victoria Zammit, provenjenti mill-eredita` ta' Luigi Galea *ossia* l-ottava (1/8) parti indiviza minn din l-eredita` waqt li l-ottava (1/8) parti indiviza mill-wirt ta' nannithom Elvira Galea ghadda direttament fuq l-imsemmija uliedu Philip Galea, Alexander Galea, u r-rikorrenti Victoria Zammit li ghalhekk kellhom ¼ bejniethom mill-proprjeta` in kwistjoni.

x. Illi **Alexander Galea** bigh sehmu, *ossia* dodicezima (1/12) parti indiviza mill-proprjeta` in kwistjoni, lill-Perit Ian Zammit b'kuntratt tal-14 ta' Ottubru 2004 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mark Anthony Sammut, **DOK D** hawn anness u mmarkat.

xi. Illi b'kuntratt tad-19 ta' Jannar 2005 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mark Anthony Sammut, **DOK E** hawn anness u mmarkat, **Philip Galea** b'titolu ta' donazzjoni ttrasferixxa b'titolu ta' proprjeta lir-rikorrenti Victoria Zammit, biex b'hekk, hija ghandha mill-proprjeta` provenjenti l-eredita` ta' missierha sest (1/6) indiviz mill-fond in kwistjoni.

xii. Illi l-Perit Andre Zammit miet fl-14 ta' Mejju 2020 u l-wirt tieghu iddevolva b'testement tal-5 ta' Mejju 2015 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fejn, fost affarjiet ohra, halla lil martu s-sehmijiet li talvolta seta' kellu minn din il-proprjeta` gialadarba ma gewx assenjati lil-legatarji hemm nominati fit-totalita` tar-rimanenza u nnomina lir-rikorrenti Victoria Zammit bhala eredi universali tieghu u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' Dicembru 2020 fl-Atti tan-Nutar Dottor Michael Galea, **DOK F** hawn anness u mmarkat.

xiii. Illi barra minn hekk, bil-kuntratt DOK C hawn fuq riferit, ir-rikorrenti Victoria Zammit akkwistat ($^{1}/_{36}$) parti indiviza ohra waqt li l-Perit Ian Zammit akkwista diciottesima ($^{1}/_{18}$) indivizi iehor mill-istess proprjeta`, biex b'hekk, Victoria Zammit ghandha $^{7}/_{36}$ tat-totalita` waqt li l-Perit Ian Zammit ghadnu $^{5}/_{36}$.

xiv. Illi **Evelyn Jones** mietet fit-8 ta' Gunju 2008 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tat-2 ta' Awwissu 2004 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fejn innominat bhala eredi universali taghha lill-uliedha r-rikorrenti Monica Brierley, Suor Helen Jones, Louis Jones, u Agnes Jones u dan in kwantu ghall-kwart indiviz (1/4) provenjenti lilha mill-wirt tal-mejjtin genituri taghha Luigi u Elvira Galea u b'dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Novembru 2008 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph

Henry Saydon, **DOK G** hawn anness u mmarkat, dan is-sehem gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Illi *oltre* dan, maghhom irid jizdied id-dodicezima parti (1/12) mill-proprjeta` li Evelyn Jones kienet akkwistat b'kuntratt ta' komprovendita minghand Maria Dolroes Galea, biex b'hekk is-sehem li gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni mill-eredi tal-mejta Evelyn Jones minn din il-proprjeta` kien ta' terz (1/3) indiviz.

xv. Illi bint Evelyn Jones, *ossia* **Suor Helen Jones** mietet fil-11 ta' Gunju 2020 u l-wirt taghha mill-eredita` tal-mejjta ommha Evelyn Jones kien jikkonsisti f'dodicezima (1/12) parti indiviza mill-istess proprjeta`, liema eredita` giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tad-29 ta' April 2022 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, **DOK H** hawn anness u mmarkat.

xvi. Illi b'koncessjoni emfitewtika temporanja tad-9 t'Awwissu 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, hawn anness u mmarkat bhala ***DOK AA***, r-rikorrenti kienu kkoncedew titolu ta' emfitewsi temporanja ghal zmien sbatax-il sena, il-fond imsemmi lil intimati ai termini tal-ligi.

xvii. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-8 ta'Awwissu 1990 izda ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, minhabba li l-intimat kien cittadin ta' Malta u kien jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, huwa kellu dritt jibqa' jokkupa l-fond in kwistjoni b'mod indefinit b'titolu ta' kera li kellha toghla darba kull hmistax-il sena izda qatt iktar mid-doppju.

xviii. Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Jannar 1994, hawn anness u mmarkat bhala ***DOK AB***, il-kera giet awmentata ghal €2,282.69 fis-sena.

xix. Illi l-fond in kwistjoni kien fond dekontrollat skont ordni ta' dekontroll tal-11 ta' Dicembru 1992, mahrug mill-Land Valuation Office, hawn anness u mmarkat bhala ***DOK AC***.

xx. Illi kif fuq inghad, l-intimat beda jhallas kera ta' **€**2,282.69 fis-sena ai termini tas-sentenza ***DOK AB*** surreferita, liema kera sussegwentement kellha togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena, u dan sat-8 ta' Awwissu 2005 meta l-kera regghet gholiet ai termini tal-ligi, u regghet gholiet fid-9 t'Awwissu 2013 ai termini tal-Att X tat-2009, u kompliet toghla kull tliet snin sakemm b'sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) appell numru 182/2018 LM fl-ismijiet Perit Ian Zammit vs Dr. Michael Azzopardi et deciza fit-28 ta' Settembru 2022**, il-kera gholiet ghal €20,000 fis-sena, u dan ai termini tal-Att XXVII tal-2018, liema sentenza qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***DOK AD***.

xxi. Illi huwa evidenti illi l-kera li r-rikorrenti kienu qed jircievu fid-9 t'Awwissu 1990, sal-1 ta' Awwissu 2018, kienet kera mhux skont is-suq bi vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea.

xxii. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, l-inkwilin gie moghti d-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

xxiii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku *ossia* fit-8 t'Awwissu 1990, u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.

xxiv. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi, inkluz l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar ghal perijodu bejn id-9 t'Awwissu 1990 sal-1 t'Awwissu 2018 meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

xxv. Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika ghaliha semplicement ghax kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens **temporanju**.

xxvi. Illi l-ligijiet vigenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

xxvii. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond gie dekontrollat fil-11 ta' Dicembru 1992 skont ic-certifikat mahrug mill-Land Valuation Office hawn anness, il-fond allura kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-*'fair-rent'* ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xxviii. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf.

xxix. Illi huma ma kellhom l'ebda ghazla ohra biex jgawdu hwejjighom u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbieghu l-istess fond, haga li huma ma riedux jaghmlu u ma kienx jaqbillhom jaghmlu ghax riedu jibqghu jgawdu hwejjighom.

xxx. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, ghal perijodu bejn id-9 t'Awwissu 1990 u l-1 t'Awwissu 2018. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' **€**2,282.69 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi tal-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina.

xxxi. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq bejn id-9 t'Awwissu 1990 u l-1 t'Awwissu 2018.

xxxii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sid u dawk tal-inkwilina.

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

xxxiv. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xxxv. Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

xxxvi. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** 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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xxxvii. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandu jircievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huwa sofra għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid, u dan mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temopranja *ossia* **mid-9 t'Awwissu 1990** sad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xierqa u opportuna, joghgobha:-

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, *inter alia* l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 u 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat **Tabib Michael Azzopardi (K.I. 488456M) u Carmelina sive Lina Azzopardi (K.I. 820249M)**, ghall-fond ***Palazzo Torretta, 477, Triq il-Kbira, San Guzepp, Santa Venera***, b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà taghhom; Konsegwentement

II. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond ***Palazzo Torretta, 477, Triq il-Kbira, San Guzepp, Santa Venera***, proprjetà tar-rikorrenti, minn **Tabib Michael Azzopardi (K.I.**

488456M) u Carmelina sive Lina Azzopardi (K.I. 820249M), minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta; Konsegwentement

III. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tas-suespost u b’konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini **Tabib Michael Azzopardi (K.I. 488456M) u Carmelina sive Lina Azzopardi (K.I. 820249M)**, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

IV. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

V. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-iStat (l-intimat Avukat) tal-14 ta’ Mejju 2024, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. Qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jressqu prova sodisfaċjenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Apparti minn hekk, iridu juru wkoll li din il-kirja hija tassew imħarsa bl-operazzjoni tal-**artikoli 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta);

2. Mir-rikors promotur u mid-dokumenti mehmuża miegħu ma jidhirx li l-**Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta** huwa applikabbli għall-vertenza odjerna. Fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti għandhom juru l-applikabbilta` ta’ dan l-Artikolu għall-vertenza odjerna jekk qegħdin jinsistu li l-kirja in kwistjoni taqa’ taħt l-imsemmi Artikolu;

3. Sa fejn wħud mir-rikorrenti akkwistaw ishma indiviżi mill-fond in kwistjoni b'atti *inter vivos*, huma ma jistgħux jippretendu kumpens għal dawk l-ishma ndiviżi għall-perjodi meta huma ma kinux għadhom sidien tal-istess ishma indiviżi;

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qiegħdin jiġu mressqa mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi safejn l-azzjoni 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;

6. Illi 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' ċertament li 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 tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu 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 biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija 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;

8. 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;

9. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol 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;

10. L-artikoli **tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** taħt skrutinju huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' kiri, tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dawn l-artikoli ma jistgħux jiġu klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

11. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, irid 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 kif pretiż mir-rikorrenti, u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument biss fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

12. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu 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.*"[1];

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma 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.

[1] *Amato Gauci v Malta* paragrafu 55.

Rat ir-risposta tat-tabib Michael Azzopardi et (l-intimati) tat-22 ta' Mejju 2024, li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok, in linea preliminari, in-numru tal-karta tal-identita' tal-esponenti Tabib Michael Azzopardi huwa 488546M u mhux dak stipulat mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom u għalhekk jeħtieġ li jiġi koreġut.

2. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponenti mhumiex il-legittimi kuntraditturi ghat-talbiet tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri ghar-raguni illi bhala cittadini privati ma jistghux jinstabu responsabbli ghal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem da parti tal-Istat u huwa biss l-Istat li ghandu iwiegeb ghall-ghemil tieghu. Fi kwalunkwe kaz, l-intimati esponenti ma kisru l-ebda drittijiet tar-rikorrenti.

3. Illi in linea preliminari ukoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu pretiz minnhom.

4. Illi fil-mertu, u minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti għadhom qed jokkupaw il-fond u ghandhom titolu validu ta' kera u dan abbazi tal-fatt illi l-esponenti kienu dahlu f'kuntratt fejn l-antekawza fit-titolu tar-rikorrenti kienu ikkoncedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien ta' sbatax-il sena, fid-disgha (9) ta' Awwissu 1973, liema titolu inqaleb f'wieħed ta' kera wara it-terminazzjoni tal-enfitwesi fit-8 ta' Awwissu 1990, bil-ħidma tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi in oltre, l-esponenti dejjem kienu koerenti mal-obbligi taghhom taħt l-istess kuntratt, inkluz hlas ta' cens puntwali u manutenzjoni ordinarja tal-fond in kwistjoni.

6. Illi b'żieda ma' dan, u kif aċċennaw għalihom ir-rikorrenti fir-rikors promotur, ir-rikorrenti ssoġġettaw lill-esponenti għal numru ta' kawzi marbutin mal-kera fuq l-istess fond in kwistjoni, u l-esponenti dejjem mxew mas-sentenzi li taw l-Onorabbli Qrati f'dan ir-rigward, kif ukoll mal-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, u anke fejn ir-rikorrenti ma aċċettawx il-kera, l-esponenti dejjem iddepożitawha taħt l-Awtorita' tal-Qorti.

7. Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-każ odjern u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', li fil-każ odjern ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tat-artikolu 12 tal-

Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni.

8. Illi għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali, jiġi rilevat li l-Istat għandu dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali, u l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi l-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

9. Illi ghalhekk, il-kontroll ta' uzu tal-proprjeta' in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija mizura legittima, u tabilhaqq isservi ghan socjali. Konsegwentement, ma jezisti l-ebda zbilanc bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita dikjarazzioni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet Fundamentali.

10. Illi in oltre, bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-qagħda tar-rikorrenti ġiet għall-aħjar, u dan gialadarba illi l-emendi kienu pass 'il quddiem biex il-leġislatur joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

11. Illi apparti minn hekk, is-sitwazzjoni tal-atturi tjiebet ukoll permezz tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-tmienja (8) ta' Ottubru tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021), li giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) permezz ta' sentenza moghtija fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022), fejn l-intimati gew ordnati biex jibdew ihallsu l-kera ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) fis-sena lill-atturi.

12. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda wahda mit-talbiet ma hija diretta kontra l-esponenti u ghalkemm wiehed jifhem ghalfejn gew inkluzi f'dawn il-proceduri, l-esponenti certament m'ghandhomx ibaghtu l-ispejjez ta' din il-procedura.

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Bl-ispejjez.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha fir-rikors.

Semgħet u qrat ix-xhieda mressqa fil-perkors tas-smigħ.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li r-rikors tħalla' għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' Fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji ta' 477, Palazzo Torretta, Triq il-Kbira, San Ġużepp, Santa Venera, li kien mikri lilll-intimati. Ir-rikorrenti akkwistaw tali propjeta` *inter vivios* jew b'wirt wara l-mewt ta' Luigi u Elvira Galea li mietu rispettivament fis-16 ta' Diċembru 1949, u 6 ta' Frar 1971 rispettivament. L-istess fond ingħata b'konċessjoni emfitewtika temporanja li skadiet fit-8 t'Awwissu 1990. Minħabba l-applikazzjoni tal-liġi, tali konċessjoni kkonvertiet f'kera, u tali fond tkompla jitgawda mill-intimati tul dawn is-snin. B'sentenza tal-bord li jirregola l-kera tal-1994, il-kera ġiet awmentata għal €2,282.69 fis-sena. Imbagħad fl-2022 il-kera għoliet għal €20,000 fis-sena. Il-fond in kwistjoni kien ġie dekontrollat u suġġett għar-rekwiżizzjoni. L-intimati vvakaw il-fond u m'għadhomx jabitaw fih, u dan minn Ottubru 2024.

Matul iż-żmien, bis-saħħa ta' Att X tal-2009, il-kera setgħet tiġi awmentata għal €185 fis-sena u li titla' proporzjonalment mal-għoli tal-ħajja. Il-leġiżlatur ukoll daħħal proċess fejn quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rata tal-kera tista' togħla sa massimu

ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq, tal-fond, u dan skont artiklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew anke kif provdut f'artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-drittijiet fundamentali tagħhom qed ikunu leżi għaliex ma jistgħux jipperċepixxu kera adegwata.

Punti ta' Liġi

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk viġenti bħal tal-Att XXIII tal-1979, u tal-Att X tal-2009 bil-protezzjoni li jagħtu lill-kerreja, qegħdin jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa minn artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-ewwel skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur, *inter alia,* huma *prima facie* xi ftit jew wisq riflessjoni tal-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-propjeta` tas-sid, li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artiklu protokollari. Din l-interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet trid tkun waħda li ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunita` u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji tal-ġurisprudenza stabbiliti

mill-Qorti Ewropeja kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et Vs L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, tat-18 ta' Marzu 2021;** ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin *sive* Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, [per Imħallef Francesco Depasquale], tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Permezz ta' artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li ġie fis-seħħ f'Ġunju tal-2021 permezz ta' Att XXIV tal-2021, jekk dan jirriżulta applikabbli għar-rikorrenti, huma għandhom, u kellhom minnufih, id-dritt li jistgħu jitolbu awment raġjonevoli fil-ħlas tal-kera.

Fir-rigward tal-iżgumbrament, din il-Qorti tgħid li m'humiex dawn il-Qrati li għandhom il-*vires* li jiżgumbraw lil xi inkwilin minn xi fond.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Jesmond Portelli et Vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, tal-25 ta' Novembru 2016,** il-Qorti ddikjarat li f'każ li liġi ordinarja mhix konsistenti mad-drittijiet fundamentali, ma jfissirx li dik il-Qorti ser tgħaddi biex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, għax dan propju mhuwiex kompitu ta' dik il-Qorti. Dan lanqas huwa mertu ta' kawża kostituzzjonali, iżda mertu ta' kawża *ad hoc* quddiem il-forum kompetenti. L-istess ħsieb ġie rritenut ukoll fis-sentenza bl-ismijiet **Robert Galea Vs Avukat Ġenerali et, deċiża fis-7 ta' Frar 2017,** fejn dik il-Qorti ddikjarat li mhuwiex kompitu ta' Qorti li filwaqt li tkun mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali, tgħaddi wkoll biex tordna żgumbrament tal-inkwilin.

Apparti minn hekk, kif diġa` ingħad, illum l-intimati m'għadhomx jabitaw fil-

fond u allura tali fond huwa lura fil-pussess tar-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti mill-ewwel tirrileva li mid-dokumenti esebiti hija konvinta li l-kirja hija waħda li bdiet mill-1990, u dan f'Awwissu tal-1990, wara li spiċċat il-konċessjoni emfitewtika temporanja li kienet bdiet fl-1973 għal 17 -il sena. Dan ai termini tal-artiklu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-intimat Avukat tal-iStat jesiġi wkoll li r-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha għall-propjeta` *de quo*. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri, dawn il-Qrati rribadew konsistentement il-prinċipju li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward mhix dik tal-*probatio diabolica* bħal fil-każ tal-azzjoni *rei vindicatoria*, iżda prova *prima facie* li dan it-titolu jeżisti hija biżżejjed.

<u>Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

Ir-rikorrenti jiddikjaraw li qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti f'artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din il-Qorti ser tara jekk dan huwiex minnu u jekk dan jissussistix abbażi ta' dak li qed jiddikjaraw ir-rikorrenti.

Artiklu 37 ma japplikax f'għadd ta' ċirkostanzi msemmija f'sub-artiklu (2) tal-istess artiklu. Artiklu 37(2)(f) jipprovdi li ebda ħaġa fl-istess artiklu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta`, li seħħ f'kuntest ta' kirja. Allura jsegwi li r-rikorrenti ma jistgħux jattakkaw it-tħaddim tal-

Liġijiet nostrani in kwistjoni abbażi tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.

Barra minn hekk, kemm Kap. 69 u anke Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fost oħrajn, huma liġijiet li jmorru lura għal qabel l-1962 u allura huma protetti bl-artiklu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.

Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, skont artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni, ma jistax ikun suġġett għal artiklu 37 tal-istess Kostituzzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza bl-ismijiet: **Anthony Debono Vs Avukat Ġenerali *et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-8 ta' Ottubru 2020.

<u>Artiklu wieħed tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja</u>

Sa fejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-AttX tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, l-allegat fatti tal-każ in diżamina huma simili għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropeja u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana *et* Vs L-Avukat Ġenerali *et***. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi għalhekk, li fil-każ ta' llum din il-Qorti tasal għal raġunament simili li waslu għalih Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe` f'xenarju ta' qabel l-Att XXIV tal-2021, li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Pero` mhux kull rikors huwa bilfors bħall-ieħor, anzi kull kawża għandha l-varjanti tagħha kif ser jingħad aktar 'l isfel.

Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimati, jew min

minnhom, responsabbli għall-kumpens, u għad-danni sofferti minnha b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Il-Qorti għalhekk tqis li, semmai, jekk għandha tipprovdi rimedju, u jekk dan huwa xieraq li jkun mogħti, għandha tagħmel dan biss għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-2018.

Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artiklu 12B tal-Kap. 158, introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-artiklu 4A tal-Kap. 69 li ġie introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ, u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati, joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju in integrum li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element relevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż*" (ara **Victoria Amato Gauci *et* Vs Avukat Ġenerali *et***).

Huwa aċċettat li għal fini ta' bilanċ bejn dak li hu interess ġenerali u dak li hu interess privat, tali emendi legali fuq imsemmija huma kkunsidrati li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-bilanċ u l-proporzjonalita`.

Huwa mifhum li r-rikorrenti huma sidien tal-fond in kwistjoni. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru 'moda' pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru

qabel mill-antenati tar-rikorrenti jew sidien preċedenti għall-interessi tagħhom, u sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom meta huma kienu sidien tal-istess propjeta`. Għalhekk dan il-fattur jittieħed in konsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens jekk huwa l-każ. Illum kulħadd sar jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, sempliċiment għax kulħadd sar jagħmel hekk. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (ara s-sentenza tas-**16 ta' Ġunju 2022, fl-ismijiet D. Peak Limited -vs- Avukat tal-Istat et, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)**).

Irridu wkoll niftakru, li kemm -il darba ġie ribadit, li in tema tal-interess ġenerali, kemm mill-Qrati tagħna u kif ukoll mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, li l-istat igawdi minn attitudni wiesgħa ħafna fl-implimentazzjoni tal-politika soċjali u ekonomika u dan anke jekk dawn bħala riżultat ifixklu d-dritt tal-propjeta` ta' ħaddieħor (ara *inter alia* s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Charles Adrian Strickland nomine Vs. Onor. Prim Ministru et, tal-14 ta' Lulju 2008**).

Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq, jekk dan ikun immeritat, il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta, deċiża mill-Qorti Ewropeja fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda sal-2018.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala

kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tiegħu, l-QEDB fil-kawża **Cauchi -vs- Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizji fis-suq Malti tal-proprjeta` matul il-perjodi relevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEDB innotat li l-miżuri kkontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

Il-QEDB madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEDB qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak il-għan leġittimu.

Il-QEDB żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEDB aċċettat ukoll li l-propjeta`, kieku ma kinetx hekk suġġetta għal din il-leġiżlazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta` riċentement. Il-QEDB għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud ma' dan, il-QEDB qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa` rċieva għall-perjodu relevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu relevanti. F'dan ir-rigward, il-QEDB irriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li

ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEDB ikkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu.

Minkejja dan kollu li ingħad, għal fini ta' kjarezza, din il-Qorti sejra tikkunsidra l-fatti kif ukoll tikkontempla l-affarijiet kif ġraw u kif inhuma, u dan mill-aspett legali wkoll. Jirriżulta li kif diġa` ssemma' qabel kien hemm ordni ta' dekontroll u rekwiżizzjoni fuq l-istess fond in kwistjoni. Kif ingħad ukoll tali kirja, jidher li japplika fil-każ in diżamina, l-artiklu 12 tal-Kap. 158, u li allura minnu hija naxxenti l-okkupazzjoni tal-intimati. Għaldaqstant jidher illi tali enfitewsi temporanja kkonvertiet f'kirja *ope legis* u għalhekk wieħed jifhem li dan seħħ mill-1990 'l quddiem.

Għalhekk wara li din il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-konklużjonijiet tal-Periti minnha maħtur u s-sensiela ta' prinċipji fuq imsemmija, tasal għall-konklużjoni, li għal perjodu partikolari bejn l-1990 u l-2018 issib li kien qed iseħħ ksur ta' drittijiet fundamentali, u għalhekk tara li għandu jkun hemm kumpens pekunjarju.

Di piu' bħala danni non-pekunjarji, jew danni morali, il-Qorti tara li dawn jingħataw għal xi tbatija li jkun għaddej minnha dak li jkun waqt iż-żmien relevanti, bħal fil-każ ta' dewmien li jista' joħloq inkwiet fil-persuna milquta miċ-ċirkostanzi. F'dan ir-rigward, issir referenza għas-sentenza ta' **Carmelina Bugeja Vs Nazzareno Spiteri et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali, fit-30**

ta' Marzu 2022. Fil-każ odjern il-Qorti ma tara ebda dewmien jew inkella nuqqas ta' disponibilita` ta' rimedji adegwati u effettivi għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti qua sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ta' min isemmi wkoll li d-danni morali ma jintirtux u li kumpens non-pekunjarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun għaddiet minnu l-vittma minħabba ksur li jkun ġie kkonstatat mill-Qorti. (Ara s-sentenza fl-ismijiet **Tabib Dr. Jacob Vella et Vs Paul Magro et, deċiża 25 ta' Ottubru, 2023**).

B'dana kollu, meħud iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u kif ukoll il-valuri stabbiliti mill-perit nominat minn din il-Qorti, ai fini ta' danni pekunjarji qed ikun stabbilit il-valur ta' tnejn u ħamsin elf ewro (€52,000) li għal din il-Qorti huwa adegwat u ġust.

Sa fejn dan ir-rikors jirrigwarda lill-intimati inkwilini, dawn ser ikunu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex kif dejjem irritenew dawn il-Qrati, il-preżenza tal-inkwilin f'din il-proċedura hija rikjesta għall-integrita` tal-ġudizzju. Finalment mhumiex l-intimati inkwilini li, jekk ikun il-każ, iridu jagħtu rimedju, stante li ma kinux huma li għamlu l-liġi, u kieku stess, jekk ikun il-każ, huwa l-istat li għandu jwieġeb għal xi ksur ta' drittijiet fundamentali għax huwa propju fl-obbligu tal-istat li jiggarantixxi d-drittijiet taċ-ċittadin. (Ara **Emanuel Bezzina et Vs Avukat Ġenerali, deċiża fit-30 ta' Mejju 2019**).

Deċide

Għaldaqstant, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti;

Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-ksur tal-ħarsien ta' artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

Tilqa' t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti limitatament billi tillikwida kumpens pekunjarju favur ir-rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf Ewro (€52,000) bħala danni pekunjarji u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali mill-preżenti sal-pagament effettiv.

Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimati inkwilini.

Spejjeż għall-intimat Avukat tal-iStat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur