# FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
# SEDE KOSTITUZZJONALI

## ONOR. IMĦALLEF
## IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

## Illum l-Erbgħa, 21 ta' Mejju, 2025

**Kawża Nru. 1**

**Rik. Nru. 250/2022 ISB**

**Edward Abdilla (K.I 794756M)**

**vs**

**L-Avukat ta' l-Istat u Hermann Buttigieg (K.I 527660M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-**Rikors** ta' **Edward Abdilla,** tal-20 ta' Mejju 2022, li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi gew lezi 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 dan ghar-ragunijiet suesposti bl-operazzjoni tal-Kap. 158 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minhhom responsabbli ghal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropea.*
3. *Taghti dawk ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom, inkluz li jinghata lura l-pussess effettiv tal-fond hekk mikri .*
4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
5. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Premess illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju uniku tal-fond numru 111, Triq Il-Bwieraq, Birkirkara, liema propjeta' gie mghoddi lilu b'wirt.*

2. *U Billi permezz tal-kuntratt datat 15 ta' Ottubru 1963 maghmul fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, il-fond in kwistjoni gie mghoddi lill-genituri tal-intimat Hermann Buttigieg ghal sittax-il sena b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena b'cens ta' Lm 40 fis-sena, liema cens gie eventwalment trasferit lill-inkwilin odjern Hermann Buttigieg.*

3. *U Billi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fl-14 ta' Ottubru 1980, l-inkwilin odjern Hermann Buttigieg flimkien mal-genituri tieghu li sussegwentement mietu, invoka d-dritt li jibqa' jirresjedi fil-fond taht titolu ta' kera u dan peress li huwa cittadin ta' Malta u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).*

4. *U Billi minkejja li fis-sena 2019 ir-rikorrenti intavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 12(B)(2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta fl-ismijiet Edward Abdilla vs. Hermann Buttigieg (rik. nru. 52/19), b'talba sabiex il-kera li kienet qieghda tithallas f'dak*

*iz-zmien fl-ammont ta' €209.60 tigi awmentata skond il-ligi, il-kera li r-rikorrenti ilu jircievi dawn is-snin kollha hija wahda irrizorja u dan meta wiehed iqis il-valur u r-redditu li wiehed jista' jikseb fis-suq hieles.*

5. *U Billi minkejja li gie introdott rimedju permezz tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 mizjud permezz tal-Att XXIV.2021, xorta wahda gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-ligi dahlu fis-sehh.*

6. *U Billi ghalhekk ir-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-propjeta' tieghu minghajr ma nghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;*

7. *U Billi l-privazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' propjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

8. *U Billi ghal ghalhekk qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi gie pprivat mill-propjeta' tieghu minghajr ma nghata kumpens gust ghall-privazzjoni tat-tgawdija tal-propjeta' surriferita.*

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Mejju 2022 u li permezz tiegħu l-kawża kienet appuntata għall-24 ta' Ġunju 2022 fl-9:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** tad-9 ta' Ġunju 2022 (fol 5) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok, jeħtieġ li r-rikorrent jġib prova tajba biżżejjed li turi kif il-proprjetà ossia l-fond numru 111, Triq il-Bwieraq, Birkirkara, tassew jappartjeni lilu;*
2. *Illi bla ħsara għas-suespost, jeħtieġ ukoll li r-rikorrent juri kif l-intimat Hermann Buttigieg qiegħed jirrisjedi fil-fond in mertu a tenur tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-*

*konċessjoni enfitewtika li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħa kkuntratta ir-rikorrent jew l-ante-kawża tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

5. *Bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qiegħda tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu, peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż l-artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 ma jiksrux id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti taħt l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali. Dan qiegħed jingħad għaliex skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu taħt dan il-proviso u għalhekk ma hemmx ksur tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tar-rikorrenti;*

   *Illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.*

   *Illi b'hekk ma għandux jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

7. *Illi bla ħsara għal dak suesposit, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel artikolu (1) tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

8. *Illi bla ħsara għal dak suesposit, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera jista' jitlob lil Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Ir-rikorrent fir-rikors promotur ikkonferma li diġa saret talba quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għal dan il-għan, liema rikors ġie deċiż. Żieda fil-kera bir-rata li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%), għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi b'żieda ma' dan u dejjem skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sid il-kera jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Illi għalhekk, f'kull każ ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;*

9. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li ġarrab xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom fil-perjodu fejn il-proprjeta' in kwistjoni ma kinitx tappartjeni lilu. Konsegwentement ir-rikorrent ma jistax jipretendi kumpens għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tal-awturi tagħhom fit-titolu;*

10. *Illi bla ħsara għall-premess, in kwantu r-rikorrent qiegħed jippremetti li 'l-inkwilin ma hax hsieb tal-fond u li ghalhekk minhabba f'hekk naqqas il-valur tal-istess proprjeta'', l-esponent iwieġeb li ma huwiex responsabbli għal kwalunkwe ħsarat li setgħu ġew ikkaġunati. In oltre', ir-rikorrent kellu a disposizzjoni tiegħu rimedji f'każ li ra li l-inkwilin ma kienx qiegħed jagħmel il-manutenzjoni kif mitluba mill-liġi;*

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

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni,*

*dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens;*

13. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrent;*

14. *Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, it-tielet (3) talba hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda. F'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-intimat Hermann Buttigieg taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata. In oltre', din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-fora addatata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimat Hermann Buttigieg, għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talba tar-rikorrent biex jingħata lura l-pussess effettiv tal-fond;*

15. *Inoltre, fir-rigward tar-raba' (4) talba, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**. 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;*

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

Rat ir-**Risposta** ta' **Hermann Buttigieg** tal-11 ta' Novembru 2022 (fol 22) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi l-esponent intimat jopponi għat-talbiet kollha attriċi stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi in via preliminari, l- intimat ma huwiex leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni tar-rikorrent. Dan peress illi l-lanjanza tar-rikorrent dwar presunt ksur tad-drittijiet fundamentali minħabba l-operazzjoni tal-Kap.158 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma tistax tiġi addebitata lill-intimat billi l-intimat ma għandu ebda kontroll jew fakultà leġiżlattiva kif jista' jkollu l-Istat;*

3. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li*

*skont il-proviso tal- istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' kwalunkwe proprjetà skont l-interess ġenerali u ħtiġijiet soċjali;*

4. *Illi konsegwentement, il-kumpens, danni jew kwalunkwe ordni oħra li jogħġobha tordna din l-Onorabbli Qorti, kif mitluba fit-tieni u t-tielet talba tar-rikorrent, lanqas ma jistgħu b'xi mod jiġu addebitati lill-intimat għar-raġuni suesposta;*

5. *Illi l-esponent umilment jikkontendi illi din l-Onorabbli Qorti fil-vesti Kostituzzjonali tagħha ma għandha l-ebda setgħa tordna li jingħata lura l-pussess effettiv tal-fond lir-rikorrent u dan kif anke ben ikkonfermat minn ġurisprudenza riċenti, fosthom fil-kawża fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et, Rik.Kost. Nru 133.2018 deċiża nhar it-23 ta' Novembru 2020:*

   *"Qorti Kostituzzjonali ma tagħtix rimedji kontra persuni privati; il-privati jistgħu biss jintlaqtu indirettament jekk ifittxu li jinqdew b'liġi li ma tkunx kompatibbli mal-Kostituzzjoni iżda ma jiġux kundannati jagħtu rimedji huma għax ma humiex huma li jaħtu għall-anti-kostituzzjonalità tal-liġi. Għalhekk l-iżjed li jista' jingħad f'kawża bħal din tallum hu illi l-kerrej ma jistax jinqeda b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li huma bi ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid. Imbagħad kwistjonijiet dwar jekk il-kerrej għandux titolu biex ikompli jżomm ir-raba' jew, jekk għandu jiġi żgumbrat, jistħoqqlux jew le kumpens, huma materja fil-kompetenza tal-qrati jew tribunali ordinarji. "*

6. *Illi  fir-rikors kostituzzjonali tiegħu, ir-rikorrent għamel allegazzjoni mhux koretta fejn qed jittanta jixħet ir-responsabilita' fuq l-esponent għal nuqqas fil-valur tal-propjeta' meta huwa edott minn rapport peritali li jivvaluta l-fond abbażi tal-potenzjal tal-arja iktar milli għall-kontenut eżistenti li fih;*

7. *Illi r-relazzjoni lokatizja fis-seħħ dejjem eżistiet ai termini tal-liġijiet in vigore tul is-snin, kif inhi wkoll preżentement, u li għalhekk, anki b'ammissjoni tal-istess rikorrent, Hermann Buttigieg għandu titolu validu fil-liġi;*

8. *Illi għandu jirriżulta li l-esponent dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti tal-pajjiż, dejjem ħallas il-kera, u b'hekk ir-rikorrent ma għandu ebda bażi sabiex jesiġi dikjarazzjonijiet mhux l-inqas ta' natura kostituzzjonali fil-konfront tal-esponent;*

9. *Illi dato ma non concesso li jirriżulta lil din l-Onorabbli Qorti li seħħ xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, l-intimat esponent ma*

*għandux jinżamm responsabbli għall-presunti nuqqasijiet tal-Istat u eventwali likwidazzjoni ta' danni għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.*

*Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

*Għaldaqstant, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li filwaqt li tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju in via preliminari, tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti fir-rikors kostituzzjonali fl-intier tagħhom billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2022 (fol 25) u li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistmha l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn s-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin. Rat ukoll l-osservazzjoni tad-difensur tal-intimat Buttigieg li l-valutazzjoni għandha ssir sa dik id-data meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fit-3 ta' April 2023 (fol 30 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, xehed **Edward Abdilla** li kkonferma l-kontenut tal-affidavit li ppreżenta dak il-ħin (fol 54 u fol 55). Rat ukoll in-nota tar-rikorrent (fol 53) li permezz tagħha ppreżenta l-imsemmi affidavit flimkien ma' dokumenti oħra (fol 54 sa fol 63). Finalment rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrent li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat tad-9 ta' Ġunju 2023 (fol 64) li permezz tagħha ressaq numru ta' domandi in eskussjoni lil Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku tal-20 ta' Ottubru 2023 (fol 67) li permezz tagħha ppreżentat ir-risposti għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, xehed ir-rikorrent **Edward Abdilla** prodott mill-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2024, xehed ir-rikorrent **Edward Abdilla** in kontro-eżami u l-intimat **Hermann Buttigieg** prodott mill-Avukat tal-Istat.

Rat in-nota tar-rikorrent intavolata fl-11 ta' Ġunju 2024 (fol 87) li permezz tagħha ppreżenta dokument (Dok A, fol 88 sa fol 93).

Rat in-nota tal-intimat Buttigieg tal-14 t'Awissu 2024 (fol 95) li permezz tagħha ppreżenta kopja tal-irċevuti tal-kera (fol 96 sa fol 129).

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Novembru 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li salv għal nota bir-ritratti li kellha tiġi ppreżentata mir-rikorrent, ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-nota tar-rikorrent tad-29 ta' Novembru 2024 (fol 131) u li permezz tagħha ppreżenta ritratt (Dok EA1, fol 132).

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Frar 2025, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża tħalliet għal-lum għad-deċiżjoni.

**Ikkunsidrat:**

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrent **Edward Abdilla,** fl-affidavit tiegħu jgħid li l-fond mertu ta' din il-vertenza, u ċioe' id-dar bin-numru **111, Triq Bwieraq, Birkirkara** kienet propjeta' taz-zijiet t'ommu John u Theresa Francica. Jispjega li z-ziju tiegħu kien akkwista l-fond b'titolu t'enfitewżi perpetwa fil-15 t'Ottubru 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Jgħid li in segwitu għal dan, fil-15 t'Ottubru 1963 fl-atti tal-istess Nutar, huwa kkonċeda l-fond b'titolu t'emfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena lil John Anton Buttigieg.

Jgħid li wara li skada l-istess ċens, dan ikkonverta ruħu f'kera u għalhekk l-istess Buttigieg u sussegwentament ibnu baqgħu jgħixu fil-fond.

Jispjega li z-zijiet ma kellhomx tfal u meta John Francica miet fis-sena 1982, kien intiret minn martu Theresa Francica u wara li ġiet nieqsa Theresa fis-sena 1983, permezz ta' testment hija ħalliet il-fond lir-rikorrent b'titolu ta' legat. Jgħid li minn dakinhar hu ilu jirċievi l-kera mingħand Herman Buttigieg u qabel mingħand il-ġenituri tiegħu. Jgħid li Herman Buttigieg m'huwex iżomm il-post fi stat tajjeb.

Isostni li wara li ra d-dikjarazzjoni tal-assi magħmula minn Herman Buttigieg, li hu qatt ma kellu introjtu simili la issa bħala pensjonant u lanqas meta kien għadu jaħdem. Jgħid li llum għandu tlieta u sittin (63) sena u kien jaħdem fl-armata fejn laħaq il-grad ta' Kaptan u kellu jirtira biż-żmien meta laħaq l-eta' ta' ħamsa u ħamsin (55) sena. Jispjega li hu għandu żewġt' itfal, waħda għandha ħamsa u għoxrin (25) sena u għadha tgħix miegħu u tistudja u għalhekk għandha diversi spejjeż u jgħinha. Jgħid li ibnu żżewweġ u mar jgħix għal rasu wara li ħa self mill-bank u jgħinu wkoll speċjalment kemm ilu li kellu tarbija.

Jikkontendi li bil-mitejn Ewro (€200) li jirċievi f'kera mill-fond *de quo* lanqas biss iħallas l-ispejjeż tal-komun tal-appartament li għandu f'San Pawl il-Baħar. Jikkonferma li l-unika introjtu tiegħu huwa l-pensjoni.

In sosten tal-affidavit tiegħu, r-rikorrent ippreżenta diversi dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

In **kontro-eżami,** jgħid li l-post jidher mitluq u dan sar jaf dwaru meta sar l-aċċess mill-Perit Tekniku. Jikkonferma li l-intimat Buttigieg għadu jgħix hemm. Jgħid li meta tgħaddi minn quddiem il-fond hu tant fi stat ħażin li taħseb li ma jgħix fiħ ħadd. Jispjega li l-inkwilin saqqaf il-btieħi u l-madum qed jitla' għax m'hemmx ventilazzjoni. Jgħid li l-post ilu sejjer lura l-aħħar sbatax-il sena. Mistoqsi għax azzjoni legali dwar dan, jgħid li bħalissa għandu proċeduri pendenti rigward il-valur tal-kera u kif jitlestew dawk ser jieħu azzjoni u dana stante li m'għandux flus biex jipproċedi fl-immedjat. Jgħid li għandu bżonn il-fond sabiex bintu tkun tista tmur tgħix fih. Jgħid li qatt ma pprova jasal fi ftehim mal-inkwilin rigward kera.

Jikkonferma li l-kera ġiet riveduta fl-ammont ta' erbat' elef u tliet mitt Ewro (€4,300) fis-sena. Jgħid li qatt ma pprova jbigħ il-fond. Jgħid li darba offrieh lill-inkwilin iżda dan ma ridux. Jgħid li qatt ma kellu talba sabiex iwettaq xi manutenzjoni fil-fond. Isostni li l-kera kienet titħallas iżda kien ikollu joqgħod iffakkar u jiġri wara l-inkwilin.

Fix-xhieda tiegħu, **Herman Buttigieg** jgħid li ilu jirrisjedi fil-fond *de quo* minn Ottubru tas-sena 1963 meta kellu tliet snin. Jgħid li dak iż-żmien kienu hu, ommu, missieru u oħtu. Jispjega li hu beda jħallas il-kera meta mietet ommu u ġie waħdu u f'dak iż-żmien kien iħallas madwar mitejn Ewro (€200) fix-xahar. Jispjega li imbagħad fis-sena 2019 kien fetaħlu kawża l-Qorti biex tiżdied il-kera. Jgħid li diskussjonijiet sabiex togħla l-kera qatt ma kien hemm bejniethom.

Mistoqsi dwar manutenzjoni li saret tul is-snin jgħid li kien jieħu ħsiebu l-fond iżda kien hemm problema fil-madum li ma tranġatx. Jgħid li fl-2016, ir-rikorrent kien offrielu li jbigħlu l-fond iżda dak iż-żmien kellu sitta u ħamsin (56) sena u l-bank ma kienx ser isellfu. Jgħid li kien inbidel parti mis-saqaf tal-fond minn żviluppatur li kien qed jibni l-binja adjaċenti minħabba ħsarat li kien wettaq.

Jikkonferma li m'għandux propjetajiet u assi oħra u kif joħroġ bil-pensjoni fix-xhur li ġejjin is-sitwazzjoni finanzjarja tiegħu ssir agħar. Jikkonferma li għadu jgħix fil-fond *de quo*.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-3 ta' April 2023 (fol 30 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

| | | |
|---|---|---|
| 1987 sa 1991 | €1,000 fis-sena | €5,000 ta' ħames snin |
| 1992 sa 1996 | €1,200 fis-sena | €6,000 ta' ħames snin |
| 1997 sa 2001 | €2,000 fis-sena | €10,000 ta' ħames snin |
| 2002 sa 2006 | €2,800 fis-sena | €14,000 ta' ħames snin |
| 2007 sa 2011 | €3,850 fis-sena | €19,250 ta' ħames snin |
| 2012 sa 2016 | €4,025 fis-sena | €20,125 ta' ħames snin |
| 2017 sa 2021 | €5,250 fis-sena | €26,250 ta' ħames snin |
| 2022 | €6,600 fis-sena | €6,600 ta' sena |

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u sebat' elef, mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (€107,225) mis-sena 1987 sas-sena 2022, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat tikkonferma li l-valutazzjoni minnha magħmulha ma teskludix il-potenzjal tal-propjeta'. Tispjega li sabiex waslet għall-valur lokatizzju kellha tistabilixxi l-valur tas-suq u wara tikkapitalizza b'indiċi li jvarja minn tnejn punt tmienja fil-mija u erbgħa fil-mija (2.8% - 4%).

Mistoqsija rigward l-ispiża sabiex jinbidlu l-ispejjeż u l-madum li huma fi stat ħażin tgħid li dawn tqiesu fil-valutazzjoni u mhux l-inkarigu tagħha li tistma l-ħsarat.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

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

**Ir-rikorrenti,** fis-sottomissjonijiet tiegħu jibda billi jgħid li minkejja li l-prova tat-titolu assolut mhux neċessarju għal din it-tip ta' kawża, ir-rikorrent pprova li hu s-sid tal-fond *de quo*.

Isostni li fis-sena 2019 r-rikorrent intavola proċeduri għall-awment tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'riżultat li l-kera ġiet awmentata, iżda jikkontendi li għandu jingħata rimedju għas-snin preċedenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018.

B'referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Angela sive Ġina Balzan vs L-Onor Prim Ministru et** deċiża fis-16 t'April 2021 u **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2017 isostni li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa proponibbli għall-azzjoni odjerna.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jirreferi estensivament għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-22 ta' Frar 2013 u jikkontendi li hemm leżjoni tal-istess artikolu minħabba li l-piż tal-liġi qed iġgħelu jġorr piż sproporzjonat meta mqabbel mal-iskop li għalih l-indħil kien maħsub li jirregola favur l-inkwilin. Jgħid li għalkemm il-Qorti rrikonoxxiet li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B li daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 sar titjieb sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien dan ma tax rimedju għaż-żminijiet preċedenti għall-introduzzjoni tiegħu.

B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 jgħid li l-jedd tiegħu jmur lura aktar minn meta sar sid tal-fond bħala werriet tal-antekawża tiegħu.

Fir-rigward tar-rimedju mitlub isostni b'referenza għall-kalkolu stabbilit mid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li l-kumpens pekunjarju għandu jammonta għas-somma ta' sitta u sittin elf, mitejn u tmienja u disgħin Ewro (€66,298) flimkien m'ammont stabbilit mill-Qorti bħala danni non-pekunjarju.

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu jgħid li r-rikorrent naqas milli jippreżenta kopja tad-denunzja jew dikjarazzjoni *causa mortis* u għalhekk naqas milli jipprova t-titolu tiegħu.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment ta' rimedji ordinarji jgħid li r-rikorrent naqas milli jutilizza d-disposizzjoni tal-Artikolu 5(3)(b) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u in sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni ta' din

il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **In-Nutar John Cachia Zammit et vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Lulju 2023.

Isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principalment minħabba l-fatt li hemm ġurisprudenza li tghid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, cioe` (i) t-tehid imgiegħel tal-proprjeta; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' aċċess lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-prinċipji bażilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, ċioe`, (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu u (iii) li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analiżi li jagħmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett prinċipji jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat tal-Istat isostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipproteġi l-inkwilini.

Jirreferi wkoll għall-Att XXVII tal-2018 u b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020, isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estiżi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Dwar ir-rimedji mitluba, l-Avukat tal-Istat jibda billi jissottometti li kwalunkew ksur ma jistax imur lura aktar mit-30 t'April 1987 u ma jistax jeċċedi d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. B'żieda ma dan iżid li b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez v Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 t'Ottubru 2021 għandu jkun hemm tnaqqis fil-kumpens stante li s-sid ma pproċediex b'rimedju ordinarju minkejja li ra li l-fond kien fi stat ħażin. Oltre minn hekk, għandu jkun hemm tnaqqis stante li l-Perit Tekniku tat qies lil potenzjal tal-propjeta. Isostni li l-Qorti għandha mbagħad timxi mal-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma' danni morali jirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Oswald Wismayer et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-13 ta' Frar 2023 fejn ir-rikorrenti ma ngħatawx kumpens non-pekunjarju stante li ma saret ebda prova li b'xi mod uriet li xi ħadd mir-rikorrenti bata xi anzjeta' jew niked partikolari.

## Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi da parti tiegħu, l-intimat **Hermann Buttigieg** isostni li m'huwiex il-leġittimu kontradittur fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrent stante li l-lanjanza tiegħu tikkonċerna allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu li ma ġiex ikkawżat mill-istess intimat. Għalhekk b'referenza għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmela sive Charles Buttigieg vs Albert Mizza noe** deċiża fid-9 t'Ottubru 1989 u **Sean Bradshaw et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Frar 2015, isostni li huwa biss l-Avukat tal-Istat li jista' jwieġeb għal-lanjanzi tar-rikorrent.

Jispjega li l-artikolu 12B tal-Kap 158 ħoloq rimedju effettiv lis-sidien li filfatt ir-rikorrent diġa' għamel użu minnu. Oltre' minn hekk, jagħmel analiżi ta' dak li hu stabbilit fil-ġurisprudenza li jwassal għall-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u jsostni illi f'każ li fejn persuna ma taqbilx ma provediment tal-liġi ma jfissirx li awtomatikament ikun hemm ksur ta' drittijiet fundamentali iżda s-sitwazzjoni trid tiġi analizzata fid-dettal sabiex verament jiġi stabbilit kienx hemm ksur.

Isostni li jekk kemm-il darba din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li hemm ksur u konsegwentament tillikwida danni, l-obbligu tal-ħlas għandu jinkombi fuq l-Avukat tal-Istat billi huwa ma kkontribwixxa għal ebda ksur. Oltre' minn hekk jinsisti li l-valur tal-fond għandu jkun tal-fond kif inhu u ma jinkludi bl-ebda mod il-valur tal-potenzjal.

## Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi jirriżulta mir-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi magħmula mill-Avukat tal-Istat, li l-Perit Tekniku meta ġiet biex tistabilixxi l-valur lokatizzju tat kunsiderazzjoni lill-potenzjal tal-propjeta'. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *21. L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala*

*in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*

22. *Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[1] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.*

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala*

[1] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

*ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.*

24. *Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara l-ebda sens li l-valur lokatizzju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet u dana stante li l-proprjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjeta` mingħajr l-alterazzjonijiet iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni kkonfermat li hi qieset il-potenzjal tal-proprjeta` sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens, dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond *de quo* u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu.

**Għalhekk, jekk kemm-il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizzju pro-rata bir-rata *arbitrio boni viri* ta' ħamsa fil-mija (5%).**

**Ikkunsidrat ulterjorment:**

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu.

**<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u l-prova tal-kirja</u>**

Permezz l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien tal-propjeta' *de quo*, kif ukoll prova li l-kirja hija verament soġġetta għall-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li qed jinsisti dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrent stante li ma gietx ippreżentata kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* jew denunzja.

Il-Qorti tosserva li fir-rikors promotur ir-rikorrent irrefera għad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell Inferjuri (Ref 52/19) fejn il-Bord u sussegwentament il-Qorti tal-Appell Inferjuri diġa' kellhom l-opportunita' jikkonfermaw kemm it-titolu kif ukoll il-fatt li l-kirja hija waħda regolata mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid dwar din il-materja ħlief li tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-Bord u tal-Qorti tal-Appell Inferjuri f'dan ir-rigward.

**Għalhekk, din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.**

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

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

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

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

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

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

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

**Għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

**<u>Eċċezzjoni li l-intimat Hermann Buttigieg mhux il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni</u>**

Skont it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Buttigieg, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[2]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*

[2] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> • *talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Buttigieg.**

**Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:**

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta' de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa fuq ċitat filwaqt li l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewopea** jistipula:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjeta' privata tagħhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi

għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu ħsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **Brincat et vs Avukat Generali et 90/2017** tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpinġi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

*Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*

*Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;*

*Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,*

*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.*

*The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).*

*Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost*

*31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll*

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

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

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

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

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

*Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-*

*ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.*

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

Il-Qorti tosserva li l-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu għall-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018, speċjalment in vista tal-fatt li r-rikorrent diġa pprevalixxa ruħu mill-imsemmi att u l-kera ġiet awmentatha. Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt ġja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

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

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

*Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.*

*Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

*Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom*

*perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.*

*Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.*

Issir ukoll referenza ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

*Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

*Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.*

*L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.*

> *Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.*
>
> *Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"*

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

> *M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha* <u>*qabel*</u> *id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

**Għaqldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti</u> sa fejn din tirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prtokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat sal-31 ta' Lulju 2018.**

## RIMEDJI

Permezz tat-tielet talba tiegħu ir-rikorrent talab li jingħata lura l-pussess effettiv tal-fond mikri.

Fir-rigward tat-terminazzjoni tal-kirja, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[3], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xorta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Għalhekk illi t-tielet talba sejra tiġi miċħuda safejn il-Qorti qed tintalab tordna li l-pussess effettiv tal-fond jingħata lura lis-sid rikorrent.**

### Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' erbgħin Lira Maltin (Lm 40) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi f'Ottubru tal-1980, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2019 kienet tammonta għal mitejn u disa' Ewro u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena.

[3] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

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

| | | |
|---|---|---|
| 1987 sa 1991 | €1,000 fis-sena | €5,000 ta' ħames snin |
| 1992 sa 1996 | €1,200 fis-sena | €6,000 ta' ħames snin |
| 1997 sa 2001 | €2,000 fis-sena | €10,000 ta' ħames snin |
| 2002 sa 2006 | €2,800 fis-sena | €14,000 ta' ħames snin |
| 2007 sa 2011 | €3,850 fis-sena | €19,250 ta' ħames snin |
| 2012 sa 2016 | €4,025 fis-sena | €20,125 ta' ħames snin |
| 2017 sa Lulju 2018 | €5,250 fis-sena | €8,313 ta' sentejn |

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (1987 sa' Lulju 2018) is-somma ta' tlett elef mitejn u tlieta u sebgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€3,273.50)[4].

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tnejn u tmenin elf, sitt mija u tmienja u tmenin Ewro (€82,688) li minnu qed jitnaqqas il-persentaġġ ta' ħamsa fil-mija (5%) stante li għar-raġunijiet suesposti, din il-Qorti m'għandhiex tqis il-potenzjal tal-propjeta' fil-valur lokatizzju, u għalhekk l-ammont li r-rikorrenti kienu jipperċepixxu jammonta għal tmienja u sebgħin elf, ħames mija u erbgħa u ħamsin Ewro (€78,554).

Dan huwa b'mod eċċessiv ferm aktar minn dak effettivament perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Illi fil-kawza **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-*

[4] Amonti meħuda min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent

*talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġ*i.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *1. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrent kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tmienja u sebgħin elf, ħames mija u erbgħa u ħamsin Ewro (€78,554);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal erbgħa u ħamsin elf, disa' mija u tmienja u tmenin Ewro (€54,988); u

In segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tlieta u erbgħin elf, disa' mija u disgħin Ewro (€43,990).

Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tlett elef mitejn u tlieta u sebgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€3,273.50) – u dan iħalli bilanċ nett ta' erbgħin elf, seba' mija u sbatax -il Ewro (€40,717).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **erbgħin elf, seba' mija u sbatax -il Ewro (€40,717)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

**DECIDE**

**GĦALDAQSTANT**, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tilqa` l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara** li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skont l-Artikolu 37 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet sal-31 ta' Lulju 2018.

2. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

3. **Tilqa' parzjalment it-tielet talba u tilqa' r-raba' talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **erbgħin elf, seba' mija u sbatax -il Ewro (€40,717)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)** u **tiċħad it-tielet talba fil-kumplament**.

4. **Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **ħamsin elf, seba' mija u sbatax-il Ewro (€50,717)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

**L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.**

**Ian Spiteri Bailey**
**Onor. Imħallef**

**Amanda Cassar**
**Deputat Reġistratur**