QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 29 ta' Mejju 2025

Numru 1

Rikors Numru 787/2021

Spiridiona Saliba ID 486439M mart id-defunt Alfred Saliba
vs
1. **Anthony Vassallo ID 696453M, Carmen Vassallo ID 697855M u Gianluca Vassallo ID 556590M**
2. **Awtorita tad-Djar u b'digriet datat l-10 ta' Marzu 2025 ġie kjamat fil-kawża l-Avukat tal-Istat**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Spiridiona Saliba (ir-rikorrenti) tas-6 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti mart id-*decuius* Alfred Saliba, certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat "**Dok A**" hija s-sid tal-propjeta unika tal-fond 35, Victory Street, Hamrun. Propjeta' li Alfred Saliba xtara minghand George Saliba skond l-anness kuntratt li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dok B";**

2. Illi dan il-fond gie koncess minn Alfred Saliba lil konvenut Anthony Vassallo permezz ta' kuntratt hawn anness u mmarkata bhala **"Dok C"**;

3. Illi permezz tal-istess kuntratt mmarkata Dok C gie maqbul li l-fond imsemmi jkun suggett ta' kira ta' hamsa u tletin (LM35) Lira Maltin fis sena ekwivalenti ghal wiehed u tmenin Ewro tlieta u hamsin centezmu (€81.53c);

4. Illi llum il-gurnata din il-kirja ma tirriflettix ghal-valur ta' kera fis-suq kummercjali reali lokatizju tal-fond;

5. Illi din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni kisret id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li mponewlha li tircievi ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghha bhala sid;

6. Illi l-intimati jew min minnhom ghandhom ihallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dakimpost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi l-esponenti ma kelliehx ghazla ohra ghajr li tiftah din il-kawza u dana bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom;

Rat ir-risposta ta' Anthony, Carmen u Gianluca lkoll Vassallo (l-intimati inkwilini) tal-10 ta' Jannar 2022 li biha wieġbu s-segwenti:

1. ILLI preliminarjament, <u>l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntradituri tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju</u>; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, **<u>il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>.**

2. ILLI b'kontinwazzjoni mal-punt preċedenti jiġi bir-rispett innotat illi r-rikorrenti lanqas ma involvew lill-Avukat tal-Istat, illi għandu jkun leġittimu kuntradittur, u cioe' intimat f'dawna l-proċeduri.

3. ILLI għal kull buon fini l-esponenti jġibu għall-attenzjoni ta' din l-Onor. Qorti l-fatt illi l-intimat Gianluca Vassallo ma jirrisjedix fil-fond mikri lill-intimati Anthony u Carmen konjugi Vassallo.

4. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

5. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera (preċedentament ċens) mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet hamsa u erbgħin (45) sena ilu. Hawn jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

6. ILLI bla preġudizzju għas-suċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

7. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u **fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju, speċjalment ir-ripeża tal-fond in kwistjoni kif mitlub mir-rikorrenti.** Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.

8. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (l-intimata Awtorita') tal-11 ta' Jannar 2022 li biha wieġbet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jidher li hemm kunflitt bejn il-premessi u t-talbiet fir-rikors promutur, u dan minhabba li filwaqt li fil-premessi u fl-okkju jinghad li l-inkwilini huma l-familja Vassallo, it-talbiet imbaghad jindikaw li l-inkwilin hija "Spiridiona Saliba" li sahansitra mill-okkju stess jidher li hija l-attrici! Hemm ukoll kunflitt fl-indirizz tal-fond in kwistjoni. Dawn l-inkonsistenzi gravi fl-atti jgibu n-nullita' tal-kawza.
2. Illi fir-rikors taghhom, l-attrici tonqos li tispjega b'liema mod u kif l-Awtorita' esponenti vjolat id-drittijiet fondamentali taghha;
3. Illi jekk l-attrici qed tattakka biss l-operat ta' ligi jew ligijiet, l-Awtorita' esponenti ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera u qatt ma kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni, allura l-

Awtorita` tad-Djar qatt ma tista' tkun legittimu kontradittur u ghalhekk, ghandha tinheles mill-gudizzju minghajr ma tbati l-ebda spejjez.

4. Illi ukoll, kemm il-darba l-attrici qed tattakka l-operat ta' ligi jew ligijiet, il-gudizzju mhuwiex integru u l-kawza kif dedotta hija improponibbli.

5. Illi ma jista jkun hemm ebda lezjoni tal-Konvenzjoni qabel ma dina dahlet fis-sehh fl-1987 ghalhekk kull kumpens li jista jinghata irid jigi meqjus minn dik id-data.

6. Illi ma kien hemm xejn li huwa leziv tad-drittijiet fundamentali fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Ghalhekk it-talbiet kif impostati ma jistghux iregu u ghandhom jigi michuda;

7. Illi intant ukoll meta jitqies il-valur tal-fond, attenzjoni trid tinghata ghad-denunzja jew ghad-dikjarazzjoni causa mortis ghax hemm indikat il-valur li taw is-sidien stess ghall-post. Il-periti mahtura mill-Qorti iridu jitilqu minn dak il-valur f' dik is-sena u jaraw kemm setghet apprezzat il-propjeta` tul iz-zmien. Ma jistax ikun li sid ghal skop ta' taxxa jindika valur mod u ghal skop ta' kumpens jistenna valur mod iehor;

8. Illi jigi rilevat li jekk sa issa kien hemm lezjoni kostituzzjonali minhabba il-kumpens li l-attur qieghed jallega li kien baxx, minn issa l-quddiem dan il-fattur gie korrett bl-emendi li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 bl-Att XXIV tal-2021. Fil-fatt issa bis-sahha ta' dawn l-emendi, l-attur jista' jadixxi il-Bord tal-Kera u jitolbu li il-kera tizdied sa 2% tal-valur tal-post fis-suq miftuh. Ghalhekk it-talba ghall-izgumbrament ma tistax u, jew ma ghandiex tigi milqughha; ara f' dan is-sens l-Art 11 (5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li jittratta kumpens fil-kaz ta' okkupazzjoni bis-sahha ta' ordnijiet ta' rekwizizzjoni. U la minn issa il-quddiem il-kumpens ser ikun dak xieraq, u la l-Ordni ta' Rekwizizzjni kienet wahda legali intiza ghal skop ta' akkomodazzjoni socjali, allura it-talba ghall-izgumbrament ma ghandiex tigi milqughha.

9. Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;

10. Illi la l-atturi wirtu il-fond allura ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(Rik nru. 167/2019 GM)**;

11. Illi fit-22 ta' Gunju 2021 Il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) iddecidiet hekk fil-kawza ***Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et.*** **(Rik 116/2019 FDP)**:

    "Dwar il-ħames eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens għal allegat ksur għal perjodi li setgħu sofrew l-antenati tagħhom.
    Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' wirt mingħand ommhom defunta Gerogette Cauchi. Illi huwa leċitu, li l-Qorti tqis biss il-perjodu ta' żmien minn meta r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq l-imsemmija proprjeta`.
    Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' din il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar."

12. Illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f' din il-kawza u ghalhekk it-talbiet fir-rikors ma jistghux jigi milqugha. Referenza ssir ghal dak li qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Maria Gialanze` vs Carmen Mizzi et. (deciza 02/12/2021; Rik nru. 79/2020)**:

    *"Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet in rem. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens,* ***dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta`****. Jekk il-proprjeta` tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjeta`."*

    l-istess ghalhekk jista' jinghad ghal-propjetajiet li gew akkwistati permezz ta' wirt;

13. Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;

14. Illi jekk kien hemm Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni allura ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali ghall-anqas minn dakinhar il-quddiem, peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-attur ma kinitx ghadha tezisti;

15. Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' ***Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et.*** **(Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)**. Fil-fatt is-sentenza tghid hekk:

    "36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi

fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

16. Illi iz-zmien li l-atturi jew l-awturi taghhom hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi kemm fis-sejbien o meno ta' lezjoni kif ukoll fil-komputazzjoni tal-kumpens li talvolta jaf ikun dovut lilhom;

17. Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza jew sal-1 ta' Gunju 2021(data li fiha dahlet fis-sehh illogic Att XXIV tall-2021) jew liema minnhom tigi l-ewwel, u tieqaf hemm. Il-lezjoni zgur li issa giet indirizzata u ma tistax tkompli bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

18. Illi jekk il-fond ikun ghadu okkupat bhala residenza a bazi ta' ordni ta' rekwizizzjoni u jew a bazi ta' kirja li bdiet qabel l-1995 allura is-sid ghandu rimedju iehor li inghata bl-att XXIV tal-2021 fejn hu, permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera jista sahansitra jitlob zieda fil-kumpens jew fil-kera (skont il-kaz) sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta`. Ghalhekk kull lezjoni li seta kien hemm bazata fuq it-thaddim tal-Kap 158, Kap 69 u Kap 125 tal-ligijiet ta' Malta ghal dak li jirrigwarda l-okkupazzjoni mill- 1 ta' Gunju 2021 il-quddiem issa giet sanata bl-emendi li saru f' dawn il-ligijiet tramite l-Att XXIV tal-2021. Inoltre ghandu jinghad li ghall-kirjiet residenzjali ta' qabel l-1995 is-sidien jistghu anke jitolbu zgumbrament fi zmien sentejn jekk l-inkwilini ikollhom mezzi kif indikat mill-ligi;

19. Illi fuq dawn l-ahhar punti referenza ssir ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet ***Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et***

(deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1) fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li dahlu fis-sehh b' permezz tal-Att XXIV ta' 2021:

> *"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.*
>
> *Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.*
>
> *Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.*

20. Illi fis-sentenza moghtija fit-2 ta' Dicembru 2021 bl-ismijiet ***Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett***, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:

> *"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda biddispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.*
>
> *Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li ddispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd*

miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.

Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bilKap. 69 għandha għalhekk titħassar.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza appellata:

i. *tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;*

ii. *tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 talLiġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur taljeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."*

21. Illi l-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-6 ta' April 2022 li biha wieġeb is-segwenti:

1. Illi in vena preliminari, safejn ir-rikorrenti qiegħda tilmenta dwar l-ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 16249/1956, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi skond l-**artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** l-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern biss f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-Dipartimenti l-oħra tal-Gvern. Il-ħruġ ta' Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni hija

materja li llum taqa' fil-kompetenza tal-Awtorita' tad-Djar u għalhekk fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-imsemmija Awtorita';

2. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond 35, Victory Street, il-Ħamrun, għax kwalunkwe allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali setgħet isseħħ biss minn meta r-rikorrenti kellha titolu fuq il-fond. Hija għandha wkoll iġġib prova tar-rekwiżizzjoni li tallega li saret fuq il-fond;

3. Illi, sa fejn ir-rikorrenti qiegħda tilmenta dwar il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija għandha ġġib prova li l-intimati Vassallo tabilħaq igawdu minn kirja protetta taħt dik il-liġi kif ukoll minn meta bdew hekk igawdu minn dik il-protezzjoni, jekk inhu l-każ;

4. Illi lil hemm minn dan, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** biex tilmenta dwar għemil magħmul taħt il-**Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta** u/jew taħt il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dawn il-liġijiet ladarba kienu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu imħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni* ***ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962*** *jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)"*;

5. Illi r-rikorrenti lanqas ma tista' tinvoka l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-**Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ebda ksur tal-**Ewwel Protokoll** li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

6. Illi bla ħsara għall-premess safejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**ewwel artikolu**

tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li dan l-artikolu jagħti lill-Istat kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli;

Sewwasew fil-każ odjern id-dispożiżżjonijiet tal-**Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta** u tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex irregolarizzaw sitwazzjoni ta' natura soċjai fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali;

Jiġi b'hekk, li la l-**Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta** u lanqas il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jistgħu jitqiesu li jmorru kontra tal-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

7. Illi apparti minn hekk il-miżuri implementati permezz tal-**Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta** hija għal kollox proporzjonali u dan peress li Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa taħt dak il-kapitolu tista' tiġi revokata permezz tad-derekwiżizzjoni kif proprju ġara fil-każ odjern. L-istess jingħad għall-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan peress li bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, hemm disponibbli għal kwalunkwe sid rimedji sabiex tiġi awmentata l-kirja jew għar-ripossediment tal-fond mikri;

8. Illi barra minn hekk huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li meta sidien idumu żmien twil sabiex iressqu ilment kostituzzjonali, dan ikun juri li fil-fatt dak l-allegat ksur ma tantx ikun illeda u dejjaq lis-sidien;

9. Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar diskriminazzjoni fil-konfront tagħha taħt l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** kif ukoll taħt l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**

Ewropea huwa infondat peress li dawn l-artikoli mhumiex applikabbli. Dan kemm għax ir**-rikorrenti la tixli li sofriet minn xi mġieba diskriminatorja u wisq anqas ma tinkwadra l-ilment tagħha taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni** li għalihom jirreferi l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni bħalma huma razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tar-rikorrenti;

10. Illi apparti minn hekk, diġa' ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjni** minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għal kirja maħluqa qabel l-1995 jew għal rekwiżizzjoni. Għalhekk **ir-rikorrenti ma tistax targumenta li ġiet żvantaġġata meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalha. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like'**. Għalhekk ukoll dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud;

11. Illi tenut kont ta' dak kollu fuq premess, kull talba tar-rikorrenti relatata ma allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha hija infondata u għandha tiġu miċħuda;

12. Illi fl-aħħarnett, għandu jingħad ukoll li t-talbiet rikorrenti ma jikkorrispondux mal-fatti kif allegati mir-rikorrenti stess;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Rat l-atti u dokumenti kollha fir-rikors.

Rat ix-xhieda kollha mressqa.

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

Punti ta' fatti

Alfred Saliba, illum mejjet u żewġ ir-rikorrenti, kien akkwista mingħand George Saliba permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Joseph Cachia datat 22 ta' Jannar 1973, iċ-ċens perpetwu tal-fond 17, Victory Street, il-Hamrun versu l-ħlas ta' 55 ċenteżmi antiki (a' fol 8). Sussegwentement wara li ħassar ċens temporanju lill-imsemmi Alfred Saliba kien ta lil ċertu Lawrence Micallef, fl-istess kuntratt tal-20 ta' Awwissu 1976 fl-atti tan-nutar Sammy Abela, u kkonċeda l-istess post lil Anthony Vassallo b'ċens temporanju għal 17 -il sena versu l-ħlas ta 37 liri antiki.

Ħawwadni ħa nifhmek, fl-14 ta' Diċembru 1971, jiġifieri meta dan il-post kien għadu ta' George Saliba, li kif fehmet il-Qorti jiġi missier Alfred, ħarġet ordni ta' rekwiżizzjoni numru 25508 fuq dan il-fond. Din intalbet minn Rita Camenzuli peress li kellha kuntratt mas-sid li kien ser jiskadi u dan ma kienx qiegħed jaċċetta l-kera (Ara xhieda ta' Andrew Xuereb rappresentant ta' l-intimata Awtorita' a' fol 59).

Jidher li s-sid, ergo l-imsemmi Geroge Saliba li jiġi missier żewġ ir-rikorrenti, beda jaċċetta l-kera mingħand Rita Camenzuli għalhekk fl-4 ta' Settembru 1974 tneħħiet din ir-rekwiżizzjoni (Ara a' fol 59, 60, 61). Huwa misteru min kienet din Rita Camenzuli u huwa misteru akbar għaliex meta ċ-ċens ħadu ibnu Alfred Saliba din jidher li kienet għadha hemm, u dan ta

b'subċens temporanju lill-istess post lil ċertu Lawrence Micallef tlett snin biss wara li kien akkwistah u wara reġa' tah b'subċens temporanju lil Anthony Vassallo wieħed mill-intimati. X'ġara minn Rita Camenzuli ħadd ma jaf.

Il-Qorti jiddispjaċiha meta l-atti ma jkunux kompluti u integri b'tali mod li jistgħu jkunu qed jipperikolaw dritt li altriment jista' jingħata.

Punti ta' Liġi

Matul il-kors tas-smiegħ ir-rikors ġie imraqqaq diversi drabi għaliex saru diversi talbiet biex ikun ikkoreġut. Fih kien hemm numru ta' defiċjenzi li setgħu jkunu indirizzati qabel ma ġie intavolat ir-rikors. F'waħda minn dawn il-korrezzjonijiet fost oħrajn intalab li r-rikors ikun korrett fis-sens li l-intimati kienu qed igawdu taħt l-artikolu 12 tal-kap 158 minflok l-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Bini Kap 69. Għalhekk il-kwistjoni ma hiex milquta mill-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta li bis-saħħa tiegħu inħarġet ir-rekwiżizzjoni imsemmija fir-rikors. L-intimat Vassallo akkwista ċ-ċens fl-1976 mentri l-ordni ta' rekwiżizzjoni tneħħiet fl-1974 jiġifieri sentejn qabel. Dan ifisser li la hu u wisq aktar is-suċċessur tiegħu, f'dan il-każ ir-rikorrenti ma jistgħu jimentaw li kienu milquta minn xi ordni bħal din.

Għalhekk kif qed tifhem il-Qorti, it-titolu li qed jokkupaw bih il-post l-intimati inkwilini huwa bis-saħħa tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ifisser li meta skada ċ-ċens temporanju bejn Alfred Saliba u l-intimat Anthony Vassallo ġiet fis-seħħ ex-lege l-kirja prevista minn dan l-artikolu

liema kirja ma hiex regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda mill-Ordinanza. F'dan ir-rigward ukoll intalbet korrezzjoni li ġiet milqugħa.

Għalhekk il-Qorti tifhem li l-ilmet tar-rikorrenti huwa fis-sens li d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-propjeta kien qiegħed ikun miksur stante li ma setgħetx tgawdi l-propjeta' tagħha għalkemm illum il-Liġi tipprovdi mezzi kif il-kera tista' tiżdied sostanzjalment.

Konsiderazzjonijiet

Artikolu 37 tal-Kostrituzzjoni

Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik kwotata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 Rik. Nru. 216/19TA 2018** kif konfermata fis-sostanza

tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

Issa din il-liġi ġiet fis-seħħ fl-1959 u għalhekk tirrisali għal qabel it-3 ta' Marzu 1962. Issa artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jiddisponi hekk:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni magħandha 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 litemenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma - (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussesstagħha 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 xipersuna 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-artikolu37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

Din il-Qorti dejjem sostniet li meta din il-liġi tmisset fl-1979 kienet ikkapovolġiet ir-*raison d'etre* tal-ordninanza. L-iskop tagħha, bil-krejazzjoni taċ-ċertifikati tad-dekontroll, kien li tibda t-triq bil-mod għal liberalizazzjoni tas-suq tal-kera mingħajr ebda skossi. L-għar sitwazzjoni hija dawk li kienu għamlu ċnus temporanji qabel l-1979, meta qatt ma setgħu jobsru x'ser jiġri, u xorta waħda ġew milquta bl-introduzzjoni tal-artikolu 12(5) kontra

kull prinċipju ta’ pacta sun servanda. Dan huwa l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti llum.

Għalhekk irrisżulta li bl-emendi tal-1979 is-sidien tilfu d-drittijiet bil-konsegwenza li inħolqu *ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista’ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba* u pprivat lis-sidien minn ċertu drittijiet. Għalhekk, din il-Qorti temmen li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12(5) fuq imsemmi, artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tassew ġie miksur.

Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol

Kif inhu ormai magħruf, il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

“*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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, SeriesA no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).” (Ara **Senetnza fl-ismijiet Zammit and Vassallo -vs- Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta’ Mejju 2019**).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta’ kuntratt ta’ kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma’ dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

“*The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a “fair balance” between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, 15 Rik. Nru. 216/19TA § 75, ECHR 2007-*

III)." (Ara **Sentenza flismijiet Cassar -vs- Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 16 Rik. Nru. 216/19TA 11*

December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (Ara **Sentenza fl-ismijiet Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija. Dan huwa preċiżament il-każ tal-lum (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali**, 30 ta' Ottubru 2018 kif ikkonfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kinux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier -vs- Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**).

Il-Qorti Ewropea sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (Ara **Buttigieg and Others -vs- Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Rimedju

Fl-evalwazzjoni tad-dannu pekunjarju dovut lir-rikorrenti bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża Cauchi -vs- Malta qieset, sa fejn kien xieraq, li l-valuri lokatizji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. 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-QEBD innotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet teżisti f'Malta fil-mument li nħolqot il-kirja battiet matul il-kors tas-snin. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għal finijiet

tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kinitx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-proprjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'millinqas 20%. Magħdud ma' dan, il-QEBD qieset li l-kera li r-rikorrenti jkun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li r-rikorrenti stess għażlet minn jhedda li ma żżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Għalhekk, wara li din il-Qorti qieset iċ-ċirkostanzi kollha u anke ħadet in konsiderazzjoni l-valutazzjoni lokatizja tal-Perit maħtur minnha tasal għall-konklużjoni li bħala kumpens pekunjarju jkun xieraq li r-rikorrenti tirċievi ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) u kwantu għall-kumpens non pekunjarju għar-raġunijiet fuq imsemmija l-ammont ta' kumpens għandu jkun tlett elef ewro (€3,000).

Kwantu għall-intimati inkwilini dawn il-Qrati konsistentament irribadew li l-presenza tagħhom f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa qabel xejn għall-integrita' tal-Ġudizzju. Di piu ma jispettax lilhom li jagħtu rimedju għaliex wara kollox huma leġittimament prevalixxew rwieħhom minn liġi li jekk hi

ħażina mhux huma jridu jwieġbu għaliha iżda l-Istat. Għalhekk ser ikunu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Deċide

Għladaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba dan billi tiddikjara li l-leżjoni tad-drittijiet imħarsa minn artikolu 37 u l-1 artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kostiutuzzjoni u l-Konvenzjoni rispettivament saret minħabba artikolu 12(2) tal-kap 158 tal-liġijiet ta' Malta.

Tilqa' it-tieni talba fis-sens kif spjegat fl-akkoljiment tal-ewwel talba u fil-konfront biss tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' it-tielet u r-raba' talbiet billi tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000) għar-raġunijiet fuq spjegati u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv fil-waqt li qed tillibera lill-intimati l-oħrajn kollha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjes għall-Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**