QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-24 TA' JANNAR 2022

Kawża Numru: 4K

Rik. Kost. 174/2019 RGM

Anna Galea (K.I.763655M u
Margaret Felice (K.I. 814936M)

vs.

Avukat Generali illum Avukat tal-Istat

Joseph Cassar (K.I. 70147M)

Joan Cassar (K.I. 348550M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Anna Galea** ppreżentat fid-19 ta' Settembru, 2019 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti Anna Galea hija proprjetarja tal-fond **101 gja 91/93, Triq Is-Santwarju, Haz-Zabbar** li hija akkwistat mill-wirt tal-mejjet nannu taghha l-Ispizjar William Edward Felice b'testment tal-14 ta' Jannar 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, **"Dokument A"** hawn anness, fejn huwa

innomina lir-rikorrenti Anna Galea bhala eredi universali tal-gidu kollu filwaqt illi nnomina lir-rikorrenti l-ohra, bintu Margaret Felice bhala usufruttwarja ta' ¾ mill-gid tieghu, u lil bintu l-ohra, llum mejta, Joan Agius, omm ir-rikorrenti Anna Galea, usufruttwarja tar-rimanenti ¼ mill-wirt tieghu.

ii. Illi Joan Agius mietet fit-23 ta' Marzu 2008 u ghalhekk il-kwart indiviz gawdut b'usufrutt ikkonsolida f'isem ir-rikorrenti Anna Galea.

iii. Illi l-wirt tal-mejjet Spizjar William Edward Felice gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 2383/1989 **"Dokument B"** hawn anness, u t-taxxa fuq il-fond in kwistjoni thallset fit-30 ta' April 1990.

iv. Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tas-16 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, **"Dokument C"** hawn anness, l-mejjet Spizjar William Edward Felice kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil certu Edgar Ruggier l-fond in kwistjoni ghal sbatax-il sena versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena li beda jiddekorri mill-1 ta' Novembru 1970, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.

v. Illi sussegwentement, b'kuntratt tal-11 ta' Mejju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia **"Dokument D"** hawn anness l-imsemmi Edgar Ruggier ttrasferixxa z-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni fuq msemmija lill-intimat Joseph Cassar.

vi. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-**31 ta' Ottubru 1987** u l-intimati Cassar peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b'kera sad-doppju

vii. Illi prezentement l-intimati Cassar qed jhallsu kera irrizorja ta' €326.11c fis-sena u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII

ta’ l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta’ Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Cassar stante li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta.

viii. Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kien ha biex jipprotegi l-proprjeta’ tieghu minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b’titolu ta’ enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif jirrizulta mid-**“Dokument E”** hawn anness, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-‘fair rent’ ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta’ jgib fl-4 ta’ Awwissu 1914.

ix. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjeta’ tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-fair rent kien illi jikkoncedih lil Edgar Ruggier b’titolu ta’ enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamel.

x. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellu l’ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejjgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx jaghmel ghax ried jibqa’ jgawdi hwejjgu.

xi. Illi l-antekawza tar-rikorrenti u r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta’ l-istess fond b’mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta’ inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta’ l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta’ €326.11c fis-sena li jitħallsu mill-intimati Cassar liema kera bl-emendi ta’ l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawza tar-rikorrenti, mill-proprjeta' taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Cassar.

xiii. Illi b'sentenza deċiża mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini intimati Cassar.

xiv. Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta (Rikors nru. 22456/15), wkoll deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**, fejn l-imsemmija Qorti sahansitra ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat **wara** id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti.

xv. Illi ai termini tas-sentenzi fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

xvi. Illi b'sentenza ohra tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem tas-27 ta' Awwissu 2019, Case of Portanier vs Malta, l-Qorti Ewropea stghagbet illi l-Qrati Maltin ma jaghtux l-izgumbrament. Illi dan kollu juri l-istat prekarju li s-sidien Maltin jinsabu fih fit-tgawdija tad-drittijiet taghhom proprjetarji.

xvii. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero tippretendi li nel frattemp hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma u l-antekawza minnhom sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta'

rilokazzjoni lill-intimati Cassar u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 101, Triq Is-Santwarju, Haz-Zabbar proprjeta' taghhom.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 101, Triq Is-Santwarju, Haz-Zabbar bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

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

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat Ġenerali** ppreżentata fit-18 t'Ottubru, 2019 fejn jingħad kif ġej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-

artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond 101 ġja 91/93, Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-liġi senjatament l-Att XXIII tal-1979 daħal qabel iż-żmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni ma' Edgar Ruggier u għaldaqstant l-iskrittura saret b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

3. Illi r-rikorrenti ma tistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore;

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabbilit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f' sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

9. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation*

constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

10. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

11. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdha tigi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat u spejjez biex tigi zviluppata proprjeta residenzjali ma valuri kurrenti;

12. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2]*;*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

13. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

14. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

15. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa' tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;

16. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu iddaħħal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur kompla jsaħħaħ fuq l-element ta' propozjonalita' tant illi llum il-ġurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita' illi jibdew jircievu kera f'ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita' ukoll illi r-rikorrenti jitlolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita' illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

17. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel

artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

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

19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

20. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Victoria Amato Gauci v. Avukat Generali et"** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

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

Rat ir-**risposta ta' Joseph Cassar u Joan Cassar** ippreżentata fit-23 t'Ottubru, 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. Preliminarjament, din il-Qorti ghandha tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha taht il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-ligi.

2. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esonenti mhumiex legittimi kuntradittur fil-kawza prezenti, u ghalhekk ghandhom jigi liberati mill-osservanza ta' dan il-gudizzju, billi min-natura taghha stess din l-azzjoni tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

3. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom inkwantu, mill-atti pprezentati minnhom, jidher li huma m'ghandhomx jedd ta' proprjeta` fuq l-immobbli mertu tal-kawza, imma biss jeddijiet reali limitati.

Bl-att tan-Nutar Carmelo Lia tas-16 ta' Novembru, 1970 (Dok. C anness mar-Rikors), l-awtur tar-rikorrenti William Felice kien ikkonceda dan il-fond b'subenfitewsi, u ghalhekk jidher li dan ma kienx proprjetarju uniku u assolut ta' dan il-fond, imma kien jirrikonoxxi li haddiehor kellu titolu superjuri ghal tieghu fuq l-istess fond.

4. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, il-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom inkwantu jirrigwardjaw il-kiri sallum lill-esponenti tal-fond 101, ga 91/93, fi Triq is-Santwarju, Zabbar.

Kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, kien l-awtur taghhom li, b'ghazla tieghu u b'liberta` shiha, kkonceda dan il-fond b'subenfitewsi temporanja sabiex jintuza ghal skop mhux residenzjali. L-istess awtur tal-intimati kien irrikonoxxa lill-esponenti bhala s-subenfitewti, u dejjem accetta l-hlas tas-subcens min ghandhom. Warajh, meta skada s-subcens, r-rikorrenti dahlu f'relazzjoni lokatizja mal-esponenti, u dejjem accettaw min ghandhom hlas tal-kera offrut fl-ammonti stipulati fil-ligijiet vigenti minn zmien ghal zmien. Ir-rikorrenti, b'ghazla taghhom, baqghu jaccettaw il-kera minghand l-esponenti bl-awmenti stipulati fil-ligi, minghajr rizerva jew opposizzjoni.

5. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-karenza ta' interess guridiku tar-rikorrenti inkwantu huma qatt ma kkontestaw l-ammont ta' kera offrut lilhom mill-esponenti dwar dan il-fond, u lanqas qatt ma talbu zidiet.

6. Fil-mertu, ir-rikorrenti ghandha tipprova min gieghel lill-awtur taghhom jidhol fir-relazzjoni subenfitewtika originali, u c-cirkostanzi precizi li fihom kien ser jigi rekwizizzjonat dan il-fond, kif jallegaw fir-Rikors promotur.

7. Mhux minnu li l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat jew dekontrollabbli, tant li effettivament kien dekontrollat fl-14 ta' Frar, 1990 kif jidher mic-certifikat ta' dekontroll (Dok. E anness mar-Rikors) prezentat mir-rikorrenti nfushom.

8. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, mhux minnu li l-koncessjoni subenfitewtika li ta l-awtur tar-rikorrenti bl-att tan-Nutar Carmelo Lia tas-16 ta' Novembru, 1970 kienet mehtiega biex jigu evitati r-restrizzjonijiet imposti bil-ligijiet specjali tal-kiri. Id-dekontroll kien il-mod legali kif l-awtur tar-rikorrenti seta' ottjena dak il-helsien, pero` ghar-ragunijiet tieghu naqas li jirrikorri ghal dak ir-rimedju.

9. F'kull kaz u minghajr pregudizzju wkoll, inkwantu applikati ghall-esponenti f'dan il-kaz, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni socjali fil-ligijiet applikabbli ma kinux mehtiega jew gustifikabbli.

10. F’kull kaz ukoll, inkwantu t-talbiet tar-rikorrenti qed jigu limitati ghall-effetti sal-31 ta’ Dicembru, 2018, l-istess talbiet huma infondati fil-fatt u fil-ligi, u frivoli u vessatorji billi:

(i) bl-Att XVII tal-2018, u b’applikazzjoni b’lura mill-10 ta’ April, 2018, ir-rikorrenti nghataw rimedju ordinarju effettiv sabiex jitolbu awment adegwat fil-kera pagabbli lilhom mill-esponenti;

(ii) qabel l-10 ta’ April, 2018, ir-rikorrenti u l-awturi taghhom dejjem accettaw il-hlas tal-kera offrut lilhom mill-esponenti minghajr rizerva jew kontestazzjoni, u

11. F’kull kaz ukoll, u minghajr pregudizzju, inkwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta’ din il-kawza.

11. Minghajr pregudizzju, inkwantu diretta kontra l-esponenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofriet jew qed issofri ksur tad-dritt fundamentali taghha hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, ghaliex l-esponenti dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti bil-ligi fil-konfront tar-rikorrenti.

12. Ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk ir-ragunijiet l-ohra li ser jingiebu waqt is-smigh tal-kawza, t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta ulterjuri tal-intimati Cassar** ippreżentata fil-11 ta’ Jannar 2021 fejn inghad kif gej:

1. Il-karenza ta’ interess ġuridiku tar-rikorrent fil-prosegwiment ta’ din il-kawza billi, filwaqt li jammettu huma stess li mhumiex proprjetarji assoluti, ma

jirriżultax li effettivament huma rikonoxxuti bhala enfitewsti temporanji mill-padrun dirett taghhom, u lanqas ma jirrizulta z-zmien u l-kundizzjonijiet l-ohra tal-koncessjoni enfitewtika temporanja li jghidu li ghandkom.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi mressqa fil-mori tal-kawza;

Rat illi l-Qorti nominat bhala Perit Tekniku lil Perit Elena Borg Costanzi, sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond 101, Triq is-Santwarju, Zabbar ghall-perjodu mill-31 ta' Ottubru 1987, u kull hames snin sussegwenti, sal-31 ta' Dicembru 2018;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi[4];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti pprezentata fis-6 t'Ottubru 2020[5], u n-nota tal-Avukat Generali illum maghruf bhala l-Avukat tal-Istat[6] ipprezentata fis-27 ta' Novembru 2020[7];

Rat illi waqt is-seduta tat-12 t'Ottubru 2021 l-intimati Cassar irtiraw t-tielet, ir-raba', il-hames eccezzjoni u kull eccezzjoni ohra li tirrigwarda n-nuqqas ta' interess ġuridiku u dan in vista tal-izviluppi li sehhew fil-kors ta' din il-kawza;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

[4] Pagna 47 tal-process.
[5] Pagna 81 tal-process.
[6] Bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Att tal-2019 dwar l-Avukat tal-Istat (Kap 603) (ara A.L. 329/19).
[7] Pagna 109 et seq tal-process.

Permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Novembru 1970, in-nannu tar-rikorrenti Anna Galea u missier ir-rikorrenti Margaret Felice, l-Ispizjar William Edward Felice, kien ghadda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal 17-il sena li jibda jidikorri mill-1 ta' Novembru 1970 versu cens ta' sittin Lira Maltin (Lm60) fuq il-fond 101 gia 91/93, Triq is-Santwarju, Haz Zabbar lil certu Edgar Ruggier. B'kuntratt tal-11 ta' Marzu 1977, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, Edgar Ruggier ttrasferixxa z-zmien li kien fadalu mill-koncesssjoni subenfitewtika lill-intimat Joseph Cassar.

Il-fond mertu tal-kawza ghadda ghand ir-rikorrenti Anna Galea bhala l-eredi universali bis-sahha ta' testment tal-14 ta' Jannar 1982 li sar minn William Edward Felice fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin. Ir-rikorrenti Margaret Felice giet nominata fl-istess testment bhala uzufruttwarja ta' tlett kwarti indiviz mill-gid tieghu u lil Joan Agius, illum mejta, uzufruttwarja tar-rimanenti kwart indiviz mill-wirt tieghu. Joan Agius mietet fit-23 ta' Marzu 2008 u ghalhekk il-kwart indiviz gawdut b'uzufrutt ikkonsolida f'isem ir-rikorrenti Anna Galea.

Meta ghalaq ic-cens fil-31 t'Ottubru 1987 it-titolu ta' subenfitewsi temporanja ikkonverta ghall-kera bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Skont il-konvenut Joseph Cassar hallas l-ahhar kera fid-19 ta' Frar 2019 ghal perjodu mill-1 ta' Novembru 2018 sal-ahhar ta' Ottubru 2019. Il-kera li kienet tithallas mill-intimati kienet ta' tlett mija u sitta u ghoxrin ewro u hdax-il centezmu (€326.11) fis-sena.

Fis-19 ta' Settembru 2019, ir-rikorrenti ghaddew biex intavolaw il-procedura odjerna fejn sostanzjalment qeghdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom hekk meta giet imposta fuq l-antekawza taghhom u sussegwentement fuqhom relazzjoni guridika gdida, kif ukoll ghal raguni ta' sproporzjon u dan minhabba li l-kera pagabbli skond il-ligi kien wiehed baxx hafna meta mqabbel mal-valur lokatizju ghall-perjodu bejn l-1 ta' Novembru 1987 u 31 ta' Dicembru 2018. Ir-rikorrenti qeghdin jillimitaw il-kawza odjerna ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti bdew jircievu kera awmentata a tenur tal-Att XXVII tal-2018.

Ikkunsidrat;

Qabel tghaddi sabiex tikkunsidra t-talbiet tar-rikorrenti l-Qorti sejra tghaddi sabiex l-ewwel tikkunsidra u tiddeċiedi l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimati li gew sollevati in vinea preliminari.

Prova tat-titolu

L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jehtigilhom iggibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-gurisprudenza hija wahda kopjuza f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Ir-rikorrenti pprezentaw kopja tat-testment tal-Ispizjar William Edward Felice kif ukoll kopja tal-*causa mortis* tal-istess William Edward Felice. Fil-mori tal-kawza gew ukoll prezentati atti ta' kif l-art waslet ghand William Felice b'titolu ta' enfitewsi temporanju. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-procedura ma kkontesta l-awtenticita ta' dawn l-istess dokumenti. Lanqas ma ghamel osservazzjonijiet ulterjuri dwar din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet minnu pprezentata. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi migjuba illi r-rikorrenti Galea hija censwalista u r-rikorrenti Felici hija l-uzufruttwarja ta' tlett kwarti

indiviz tal-fond mertu *de quo*, liema titolu jaghtihom il-jedd li mhux biss jesigu t-tgawdija tal-istess izda wkoll li jitolbu l-harsien tal-jeddijiet taghhom.

Għaldaqstant din l-eccezzjoni qieghda tigi respinta.

Pacta sunt servanda

It-tieni eccezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat hija li l-awturi tar-rikorrenti kienu jafu bl-Att XXXI tal-1979 li emenda Kapitolu 158 stante li dan l-att "dahal qabel iz-zmien meta saret l-iskrittura ta' lokazzjoni ma' Edgar Ruggier"[8] u minkejja dan kollu l-Avukat tal-Istat jeccepixxi illi xorta wahda u minn jeddu William Edward Felice volontarjament ghazel li jikkoncedi l-immobbli b'titolu ta' emfitewsi temporanja.

L-intimat Avukat tal-Istat huwa skorrett jghid li William Edward Felice ikkuntrattat s-subenfitewsi temporanja wara li dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979. Mill-atti jidher ferm car li l-ewwel ftehim sar ma' certu Edgar Ruggier liema kuntratt igib id-datat tas-16 ta' Novembru 1970. Il-kuntratt li sar ma' Joseph Cassar fil-11 ta' Mejju 1977, u li kien għad-dispozizzjoni tal-intimati mill-bidu tal-proċeduri peress li kien anness mar-rikors promotur, jagħmilha ċara li "bis-sahha ta' dana l-att, il-komparenti Edgar Ruggier qieghed ibiegh u jittrasferixxi lill-komparenti Joseph Cassar li jaċċetta li jixtri u jakkwista s-subutile dominju <u>ghaz-zmien li fadal mis-sbatax il-sena li bdew mis-sitta ta' Novembru elf disa mija u sebghin</u> [...]"[9]

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad ukoll it-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Hemm ligi li tipprovdi rimedju ordinarju

[8] Pagna 19 tal-process.
[9] Pagna 13 tal-process. Enfasi tal-Qorti.

Bl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Cassar qed jistieden lil din il-Qorti biex tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 u tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li jeccepixxi li hemm ligi li digà tipprovdi tharis tal-jeddijiet tar-rikorrenti.

Kif gie ikkunsidrat fid-decizjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher car li l-legislatur ma riedx li jistabbilixxi bhala principju assolut fil-ligi Kostituzzjonali taghna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha, ghandha dejjem u tassattivament tezegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taht il-ligi ordinarja, inkluzi dawk ir-rimedji li ma jkunux ragonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti ghandha diskrezzjoni wiesgha hafna dwar l-ezercizzju *o meno* tal-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost dawn wieħed isib il-kawża fl-ismijiet **Olena Tretjak vs. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs** (Rik Kost 22/2005) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Jannar 2006 fejn tiġbor b'mod komprensiv l-insenjament tal-qrati kostituzzjonali fir-rigward:

> "Illi l-ezistenza ta' rimedju iehor lill-parti li tressaq azzjoni ta' allegat ksur ta' jedd fondamentali taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni ghandha tirrizulta lill-Qorti bhala stat ta' fatt attwali u obbjettiv, u d-diskrezzjoni li tista' twettaq il-Qorti biex ma tezercitax is-setghat taghha "jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel" minhabba l-ezistenza ta' rimedju iehor hija decizjoni fuq tali stat ta' fatt. Kemm hu hekk, huwa biss meta jew jekk jirrizulta lill-Qorti bhala fatt li (kien) jezisti rimedju iehor effettiv lir-rikorrent li l-Qorti tista' tiddelibera jekk ghandhiex twarrab mili tezercita s-setgha taghha li tisma' l-ilment imressaq quddiemha [Ara Kost. **31.5.1999** fil-kawza fl-ismijiet ***Zahra v. Awtorita` tal-Ippjanar*** (Kollez. Vol: LXXXIII.i.179).]. F'kaz li ma jirrizultax li kien hemm rimedju iehor xieraq, il-Qorti trid tiehu

konjizzjoni tal-ilment, u f'kaz li kien hemm rimedju iehor, il-Qorti jibqaghlha s-setgha li tiddeciedi li ma eccediex l-ezercizzju tas-setgha taghha;

"Illi ma jrid bl-ebda mod jintesa li d-diskrezzjoni li l-Qorti ghandha f'dan ir-rigward triq titwettaq b'mod korrett u mmirata lejn l-iskop li l-legislatur ried li jilhaq biha: jigifieri, li filwaqt li ma jithallewx isiru kawzi kostituzzjonali bla bzonn, min-naha l-ohra ma jigrix li, minhabba thaddim "liberali" tad-diskrezzjoni, persuna tinzamm milli tmexxi 'l quddiem azzjoni bhal din meta jkun jidher li l-kaz huwa wiehed serju li jimplika t-telf jew tnaqqir ta' jedd fondamentali ghal dik il-persuna. Kif inghad dan l-ahhar f'dan ir-rigward, din id-diskrezzjoni ghandha dejjem tigi wzata fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja biex, min-naha l-wahda, il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jsibux ma' wicchom kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem Qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom messhom jew setghu jitfitxxu rimedji ohrajn imcahhda, mir-rimedji li ghandha jedd tfittex taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta [Kost. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***John Sammut v. Awtorita ta' l-Ippjanar et***][10];

"Illi meta jinghad li jkun hemm rimedju iehor xieraq, dejjem ikun qieghed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fondamentali li jkun qed jigi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser: ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat [Ara Kost **5.4.1991** fil-kawza fl-ismijiet ***Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** (Kollez. Vol: LXXV.i.106).]. M'hemmx ghalfejn li, biex jitqies bhala effettiv, ir-rimedju jintwera bhala wiehed li se jaghti lir-rikorrent success garantit, bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi [P.A. Kost. **9.3.1996** fil-kawza fl-ismijiet ***Clifton Borg v. Kummissarju tal-Pulizija*** (mhix pubblikata).];

[10] Ara wkoll **Mediterranean Film Studios Limited vs. Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta et** (Rik Kost 36/2002) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003; **Michael Borg vs. Onorevoli Prim'Ministru et** (Rik Kost 22/2016 LSO) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' Novembru 2016; **L-Avukat Mark Refalo noe vs Id-Direttur tal-Artijiet et** (Rik Kost 36/2011) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016.

L-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju disponibbli ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2019 fl-ismijiet **Carmela Zammit et vs. L-Awtorità tal-Artijiet et** (Rik. Kost. 23/2017) fejn ġie ritenut illi:

> "Il-kawza ordinarja timxi fuq binarju ghal kollox distint mill-kawza mibnija fuq lezjoni ta' Dritt Fondamentali tal-Bniedem. Il-fatti li jaghtu lok ghaz-zewg tipi ta' kawzi jistghu ikunu l-istess, u normalment huma l-istess, izda l-causa petendi, r-raguni giuridika tal-kawza, hija differenti. Il-petitum jista' ikun l-istess in kwantu kemm quddiem din il-Qorti kif ukoll quddiem il-Bord, is-sid ifittex kumpens xieraq. Madanakollu il-kumpens ikkontemplat bhala rimedju ghall-lezjoni ta' dritt fondamentali mhuwiex necessarjament l-istess bhal dak moghti minn tribunal ta' kompetenza ordinarja. Inoltre, wiehed irid ifakkar li din il-Qorti ghandha d-dover li taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq filwaqt li l-awtorita' tal-Bord certament mhix daqshekk illimitata."

Il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux is-setgha li jiddikjara li kien hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem u wisq anqas li jindennizza lir-rikorrenti ghal-lezjoni ta' dritt fundamentali minnhom lamentat.

Għalhekk il-Qorti qiegħda teżerċita d-diskrezzjoni lilha mogħtija, qed tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Cassar u sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra u tiddeċiedi l-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

L-intimati Cassar mhux legittimi kontradditturi

Dwar it-tieni eccezzjoni tal-intimati Cassar li m'humiex il-legittimi kontradditturi issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deciza fis-7 ta' Dicembru 1990

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza succitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deciza fid-29 ta` Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Ghaldaqstant ghalkemm f'kawzi ta' natura kostituzzjonali l-Istat necessarjament irid ikun parti mill-proceduri ghaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi *per se* ghal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-htiega tal-prezenza ta' terzi fil-kawza, in kwantu l-ezitu tal-istess proceduri jista' jimpingi fuq id-drittijiet taghhom ukoll.

Maghmulin dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tqis li t-tieni eccezzjoni tal-intimati Cassar m'hijiex fondata stante li l-fond mertu tal-proceduri odjerni jinsab mikri lilhom u qeghdin jaghmlu uzu minnu bhala d-dar residenzjali taghhom. Għalhekk huwa fl-interess taghhom li jkunu parti mill-kawza odjerna. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tigi respinta.

Ir-rimanenti eccezzjonijiet li min-natura taghhom huma meqjusa preliminari gew irtirati mill-intimati Cassar u ghaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

Nghaddu issa sabiex jigi meqjus il-mertu tal-kawza.

Impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà

F'din it-talba r-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront taghhom l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati u jirrenduhom impossibbli li huma, bhala sidien u uzufruttwarji, jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom.

L-**Artikolu 12 (2) (a) (i) tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> (2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979,
> [...]
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -
>
> > (i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]

Huwa car ghalhekk li dawn id-dispozizzjonijiet tal-ligi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, dan l-artikolu appena citat ghandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull zmien kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979 kif ukoll wara l-imsemmija sena. Il-ligi tghid li meta l-fond ikun qieghed jinkera dik il-kirja ghandha titkompla taht l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-sahha tal-emendi migjuba bl-Att XXIII tal-1979, specifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, ic-censwalist temporanju akkwista d-dritt li jibqa' fil-fond bhala inkwilin b'kera li tithallas kif previst fil-ligi. Isegwi li r-rikorrenti u l-awtur taghhom ma kellhom ebda alternattiva hlief li jirrikonoxxu lill-intimati Cassar bhala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-ligi msemmi u jaccettaw l-ammont ta' kera kalkulat skont kif hemm stipulat u li jizdied wara t-tmiem ta' hmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej u sussegwentament kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kaptiolu 16.

Jehtieg li jigi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li huma qeghdin fl-impossibilità li jirriprendu l-fond mertu tal-kawza. Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm huwa minnu li fic-cirkostanzi ezistenti fil-jum li fih giet intavolata l-kawza odjerna ir-rikorrenti kienu rinfaccjati b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendu lura l-fond proprjetà taghhom, però dan mhux necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni li r-rikorrenti huma fl-impossibilità li jirriprendu hwejjighom. Il-qrati taghna digà kellhom l-okkazzjoni jittrataw dan il-punt fosthom fil-kaz **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deciza mill-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017 fejn inghad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa

disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

Fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deciza fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kkunsidrat is-segwenti:

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) irriteniet:

"Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-

proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess talproprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-gurisprudenza appena citata u ghall-istess ragunijiet ser tghaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-intimati Cassar ghamluha difficli u haga x'aktarx incerta ghar-rikorrenti li fiz-zmien rilevangti jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà taghhom.

Tajjeb ukoll jigi precizat li matul wahda mill-ahhar seduti mizmuma l-Qorti giet informata illi r-rikorrenti Anna Galea bieghet il-fond 101, Triq is-Santwarju, Haz Zabbar lill-intimati Cassar u ghalhekk ir-rikorrenti m'ghadx ghandhom interess li jirriprendu l-fond mertu tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Allegat lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess jehtieg issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tigi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew
(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

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

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

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm tehid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-kaz odjern fejn bit-thaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, ir-rikorrenti fil-perjodu in kwistjoni ma tilfux ghal kollox id-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà mertu tal-kawza. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-mizura msemmija fil-ligi li qed tigi attakata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà ghaldaqstant tali mizura ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

In tema legali ssir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in ezami, indubjament il-legislatur ried li tinghata interpetazzjoni wiesgha ghall-oggett ta' tehid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qieghed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju, 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 68/2010):

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-hsieb rega' gie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

> "Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, 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."

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjetà huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-

kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu[11] izda si tratta ta' limitazzjoni ta tgawdija tal-proprjeta u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat. Il-kontroll ta' uzu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) ghandu jigi kkunsidrat ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[12]

Mill-provi migbura jirrizulta sodisfacentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti gew assoggettati ghal relazzjoni ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti fil-proprjetà *de quo* ittiehed a favur l-intimati Cassar b'mod obbligatorju minghajr hlas ta' kumpens xieraq.

Ghaldaqstant issib li fiz-zmien rilevanti kien hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat;

Allegat lezjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

It-tieni talba tar-rikorrenti tagħmel referenza ukoll għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi li :

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-

---

[11] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.
[12] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021.

proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti jsostnu li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 icahhadhom mid-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eccezzjonijiet tieghu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Jikkontendi illi ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Avukta tal-Istat jispjega li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"*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, recognizes 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, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[13]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under*

[13] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Il-Qorti tqis illi l-Istat ghandu margni wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi il-problemi ta' akkomodazzjoni socjali[14], b'dana li l-interess tal-individwu ghandu jigi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/socjali m'ghandux ikun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà m'ghandhiex tkun minghajr xkiel.

Skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-uzu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ghalhekk il-kaz ghandu jigi kkonsidrat taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

Izda sabiex l-indhil tal-Istat ma jkunx leziv tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti jehtieg li jilhaq bilanc bejn l-interess generali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tigbor fiha l-ezercizzju shih li ghandha taghmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehhitx lezjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by*

---

[14] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali0 fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi gurisprudenza ohra kwotata.

individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[15]

Fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, gie osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Kif ser jigi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, hemm distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju prezentat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi u dak li effettivament jithallas. Dan iwassal lill-Qorti ghall-konkluzjoni li fil-kawza odjerna r-rikorrenti qua sidien garrew piz eccessiv li wassal ghal lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom.

F'dan l-isfond il-Qorti sejra tirreferi ghal hmistax-il eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eccepixxa li bid-dhul fis-sehh tal-emendi fil-Kapitolu 16 fis-sena 2009, il-kirja toghla kull tlett snin b'mod proporzjonali bis-sahha tal-Artikolu 1531C tal-imsemmi kapitolu u ghalhekk il-pozizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata.

Huwa minnu li gew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbidlet id-definizzjoni ta' inkwilin, u dahlu fis-sehh mekkanizmi ghaz-zidiet fil-kirja, izda skont Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009:

[15] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deciza 30 ta' Lulju 2015.

"Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili."

Skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili l-kera ghandha tizdied kull tliet snin:

"1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, f'kaz bhal dan in ezami, ir-rata hija revedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena. Dan maghdud, il-fatt li l-kera hi revedibbli kull tlett snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera

u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kapitolu 158, ligi li ghal finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu. Tqis ghalhekk li s-sottomissjoni su-indikata tal-Avukat tal-Istat ma hiex fondata.

Referenza ghandha ssir ukoll ghas-sittax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eccepixxa li bid-dhul tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sid gie moghti ferm iktar drittijiet billi ghandu mezz li jikseb kera xierqa kif ukoll il-possibilità li jista' jerga' jiehu l-fond lura.

Apparti li l-azzjoni odjerna giet limitata sal-31 ta' Diċembru 2018 huwa pertinenti jinghad li l-Artikolu 12B ma joffri l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu. Tal-istess fehma kienet il-QEDB fil-kawża **Baldacchino and Falzon v. Malta** (Appl Nru 30806/19) mogħtija fl-14 t'Ottubru 2021: "*the Court considers that it need not address the amendments introduced by Act XXVII of 2018 - a complaint which is currently before the domestic courts - because in any event these had no bearing on the situation suffered by the applicants until the introduction of these amendments in 2018, and have had no impact to date*."

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jzomm fis-sehh mekkanizmu li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz odjern jizamm bilanc bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-ghan ma intlahaqx fil-kawza odjerna ghaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid u uzufrutwarji kienu qeghdin jircievu sabiex l-intimati Cassar jibqghu joqghdu fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid u uzufrutwarji kien baxx wisq. Fiz-zmien rilevanti l-ligi ma pprovditx rimedju effettiv kontra l-ilment gustifikat tar-rikorrenti.

Ta' min jinnota wkoll li f'sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17), il-Gvern ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: "*20. The Government admitted that there had been a violation*" u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 (2) de quo r-rikorrenti sofrew ukoll leżjoni fid-dritt tagħhom ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Kumpens

Ir-rikorrenti qeghdin f'din l-azzjoni jitolbu lill-Qorti taghti r-rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni kif ukoll talbu b'mod specifiku lil din il-Qorti tillikwida u tordna l-hlas ta' danni pekunjarji u non pekunajri.

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piz sproporzjonat meta kienu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huma ghandhom jinghataw rimedju xieraq.

Ghalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm distinzjoni bejn il-kuncett ta' kumpens ghal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta' danni civili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-

danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[16] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the

[16] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021.

applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."

L-istess sentenza tkompli tghid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Iz-zieda ta' hamsa fil-mija (5%) mhux qieghda tigi applikata mill-Qorti Kostituzzjonali u dan ghar-ragunijiet li gew spjegati fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) moghtija fit-30 ta' Gunju 2021:

"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Sabiex jigi ffissat kumpens pekunarju gust ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuh ghandha titnaqqas:

(a) bejn wiehed u iehor b'30% ghall-iskop legittimu tal-ligi specjali;
(b) b'20% galadarba ma tezisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in ezami; u

(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-ligi matul dak il-perjodu (mhux il-kera accettata mis-sidien u dan għaliex fin-nuqqas ta' pagament kif imiss skont il-ligi, is-sidien ghandhom ir-rimedji appoziti u n-nuqqas ta' tehid tal-istess rimedju jinpingi fuq is-sidien).

Il-Qorti hatret lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawza odjerna u dan b'effett mill-31 t'Ottubru 1987 u cioe d-data li fiha l-koncessjoni enfitewtika giet fi tmiemha, sal-31 ta' Dicembru 2018.

Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Sena	**Stima tal perit annwal (€)**	**Kera mħalls jew kellh titħallas (€)**	**Differenza (€)**
1987	69.88[17]	163.05[18]	42.70
1989	419.29	163.05	256.24
1990	419.29	163.05	256.24
1991	419.29	163.05	256.24
1992	419.29	163.05	256.24
1993	698.81	163.05	535.76
1994	698.81	163.05	535.76
1995	698.81	163.05	535.76
1996	698.81	163.05	535.76
1997	698.81	163.05	535.76
1998	698.81	163.05	535.76
1999	1,800	163.05	1,636.95
2000	1,800	163.05	1,636.95
2001	1,800	163.05	1,636.95

[17] €419.29 / 12 = €34.94 * 2 (Novembru u Dicembru) = €69.88
[18] €163.05 / 12 = €13.59 * 2 (Novembru u Dicembru) = €27.18

2002	1,800	163.05	1,636.95
2003	1,800	163.05	1,636.95
2004	1,800	163.05	1,636.95
2005	2,250	163.05	2,086.95
2006	2,250	163.05	2,086.95
2007	2,250	163.05	2,086.95
2008	2,250	163.05	2,086.95
2009	2,250	163.05	2,086.95
2010	2,250	185.00	2,065.00
2011	4,375	185.00	4,190.00
2012	4,375	185.00	4,190.00
2013	4,375	197.60	4,177.40
2014	4,375	197.60	4,177.40
2015	4,375	197.60	4,177.40
2016	4,375	326.11	4,048.89
2017	6,300	326.11	5,973.89
2018	6,300	326.11	5,973.89
Total	69,090	5,577.36	63,512.54

Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-valur lokatizzju globali ghall-perijodu mill-31 t'Ottubru 1987 sal-31 ta' Dicembru 2018 huwa ta' disgha u sittin elf u disghin Ewro (€69,090) kif muri fit-tabella t'hawn fuq. B'applikazzjoni tal-linja gwida surreferita, din is-somma ghandha l-ewwel tonqos bi 30% ghall-iskop legittimu tal-ligi specjali, u ghalhekk is-somma tinzel ghal €48,363. Minn din is-somma però jrid jonqsu wkoll 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fondi kienu ser ikunu mikrija matul il-perjodu kollu in ezami u ghalhekk il-kumpens nizel ghal €38,690.40 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €5,577.36. Ghaldaqstant il-kumpens ghad-dannu pekunjarju hija fis-somma ta' €33,113.04, arrotondati ghal tlieta u tletin elf u mitejn ewro (€33,200).

Maghhom din il-Qorti qed tillikwida wkoll id-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ghaxart elef Ewro (€10,000).

Spejjez tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, ghandu jhallas l-ispejjez tal-proceduri odjerni. Ghalkemm l-ewwel talba ma gietx akkolta fl-istess termini kif mitluba, ma tarax li dan ghandu jwassal ghal temperament fil-kap tal-ispejjez.

L-ispejjez tal-intimati Cassar, ghandhom jithallsu mill-istess Cassar stante li l-maggor parti tal-eccezzjonijiet minnhom sollevati gew respinti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Cassar konformement ma' dak hawn fuq deciz,

1. Tiddeciedi l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tilqaghha in parte u tiddikjara illi fiz-zmien rilevanti fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Cassar u filwaqt li tichadha in kwantu intalbet dikjarazzjoni li kien impossibbli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-immobbli de quo, minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilini Cassar ghamluha difficli u haga x'aktarx incerta ghar-rikorrenti jirriprendu l-pussess lura tal-proprjetà taghhom fuq imsemmija fiz-zmien rilevanti;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, sal-31 ta' Dicembru 2018, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioe' il-fond 101 gia 91/93, Triq is-Santwarju, Haz Zabbar, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;

4. Tilqa' ir-raba talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tlieta u tletin elf u mitejn ewro (€33,200) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ghaxart elf ewro (€10,000);

5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlieta u erbgħin elf u mitejn ewro (€43,200) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-Avukat tal-Istat, salv l-ispejjez tal-intimati Cassar li ghandhom ihallsu l-ispejjez taghhom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Robert G. Mangion
24 ta' Jannar 2022

Lydia Ellul
Deputat Registratur