FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Ottubru, 2022

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 117/2020ISB

John Psaila (K.I. 246672M) u

Antoine Psaila (K.I. 32274M)

Vs

Avukat tal-Istat

u

Vincent Azzopardi (K.I. 238946M) u b'digriet tat-8 ta' Ottubru 2020 ġiet kjamata fil-kawża Doris Azzopardi (K.I. 235745M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **John Psaila et**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti*

qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjeta' tagħhom;

2. *Konsegwentement **tiddikjara u tiddeċiedi** illi qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom ossija l-fond numru 1, San Gaetano Lane, Villambrosa Street, Ħamrun, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż billi tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-Fond;*

3. ***Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-imsemmija vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 stante illi tali operazzjonijiet, inter alia, naqqsu milli jikkreaw bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, hekk kif ma jirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-Fond ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

4. ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Konsegwentement **tikkundanna** lill-intimat Avukat ta' l-Istat jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati;*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tas-26 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Henry Saydon '**il-Kuntratt**', (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '**Dok JP1**'), Carmelo Psaila, missier ir-rikorrenti John u Antoine aħwa Psaila, ittrasferixxa b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mis-27 ta' Jannar 1987, lill-intimat Vincent Azzopardi, il-fond numru 1, San Gaetano Lane, Villambrosa Street, Ħamrun (il-'**Fond**'), u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' tmenin lira Maltin (Lm 80), ekwivalenti għal mija, sitta u tmenin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35), pagabbli f'rati ugwali kull tlett (3) xhur bil-quddiem mis-27 ta' Jannar tas-sena 1987;*

2. *Illi sussegwentement, il-Fond ġie akkwistat mir-rikorrenti b'wirt. Missier ir-rikorrenti Carmelo Psaila ġie nieqes fid-dsatax ta' Lulju 2006, testat, u l-wirt tiegħu iddevolva fuq uliedu qua r-rikorrenti hekk kif innomina lilhom b'eredi universali proprjetarji assoluti tiegħu indaqs bejniethom (Kopja tad-dikkjarazzjoni causa mortis relattiva hija annessa u mmarkata '**Dok. JP2'**;*

3. *Illi nhar it-28 ta' Jannar 2008, din il-konċessjoni emfitewtika temporanja għalqet u hekk kif l-intimat issodisfa l-kriterji kollha ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, beda' jgawdi titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitwetika temporanja;*

4. *Illi għalhekk meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika surreferita fit-28 ta' Jannar 2008, l-intimat baqa' jgħix fil-fond u dan b' kera ta' ħamsa u sebgħin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€75.63) li titħallas kull tlett xhur bil-quddiem mit-28 ta' Jannar 2008 a tenur tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi permezz ta' dak illi tipprovdi l-liġi fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'kera irriżorja u li ma tirriflettix il-valur lokatizju fis-suq. Ċertament illi dan jonqos milli jżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ai termini tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'konsegwenza tal-fatt illi l-intimat Vincent Azzopardi huwa ċittadin Malti u kien juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu, huwa obbligat iħallas biss l-ammont ta' kera ekwivalenti għal dak illi kien jitħallas bħala ċens ai termini tal-konċessjoni emfitewtika, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet governattivi;*

6. *Illi dan il-Fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mill-Land Valuation Office hawn anness u mmarkat bħala '**Dok JP3**;*

7. *Illi effettivament, qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġjaladarba l-Fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument JP3 surreferit, huwa kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent, u għalhekk minħabba ċ-ċirkustanzi, kienet il-prassi ta' dak iż-żmien illi proprjetajiet mhux dekontrollati jingħataw b'konċessjoni enfitewtika biex b'hekk id-dispożizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunx japplika għal proprjetajiet mhux dekontrollati;*

8. *Illi pertinenti jingħad illi li kieku missier ir-rikorrenti kera l-Fond lill-intimat, kien japplika l-'fair rent' li ma kien 'fair rent' xejn stante li l-kumpens li huwa seta jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-Fond kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni. Għalhekk l-antekawża tar-rikorrenti ried jipproteġi l-propjeta' tiegħu u kien għalhekk illi ta' b'ċens il-Fond de quo lill-intimat;*

9. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat Azzopardi ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-Fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini u dan stante li l-intimat Azzopardi kien ċittadin Malti u kien juża l-Fond bħala residenza ordinarja tiegħu, bl-unika awment permessibli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet governattivi;*

10. *Illi minkejja li l-Kuntratt sar wara d-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979, effettivament l-antekawża tar-rikorrenti ma kellux għażla oħra għajr illi jagħti l-Fond lill-intimat b'titolu ta' enfitewsi temporanja, minflok b'titolu ta' kirja, hekk kif il-Fond m'huwiex dekontrollat;*

11. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-Fond, wara li skada t-terminu tal-konċessjoni emfitewtika u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin. Dan juri b'mod ċar illi ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien u dan minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, ai termini tal-Kuntratt;*

12. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom, mingħajr ma ġew addirittura mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess Fond;*

13. *Illi di fatti, il-valur lokatizju ta' l-istess fond dak iż-żmien, ossija fis-27 ta' Jannar 2008, u dan kull tlett (3) snin sussegwenti kien ferm ogħla minn dak pagabbli lir-rikorrenti illum skont l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawża;*

14. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu illi l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf esaġerat illi huwa ma setax jipprevedi kif ġara f'dan il-każ[1];*

15. *Illi konsegwentament, a tenur 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġjaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal-ħsara minnhom sofferti;*

16. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-propjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-propjeta' tagħhom[2] minħabba dak li jipprovdi il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

17. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali[3] ippronunzjat ruħha fuq każijiet simili billi assertiet illi f'każ bħal dan, meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja, is-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' dawn is-snin kollha. Isegwi għalhekk illi r-rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati li rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-propjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali liema nteress m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien;*

18. *Illi r-rikorrenti jħossuhom illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentament għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-*

[1] Vide 'Sporrong and Lonroth vs Sweden' u 'Brumarescu vs Romania' u 'Spadea and Scalabrino vs Italy' u 'Immobiliare Saffi vs Italy'

[2] Vide 'Kingsley vs The United Kingdom', 'Runkee and White vs the United Kingdom', 'Akkus s Turkey', 'Romanhchenko vs Ukraine', 'Prodan vs Moldova', 'Ghigo vs Malta', 'Zammit and Attard Cassar vs Malta'

[3] Sentenza fl-ismijiet "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016

Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja[4] *stante illi huma ġew ipprivati mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija għall-istess;*

19. *Illi kif ġie deċiż riċentament mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors numru 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet 'Franco Buttiegieg and Others vs Malta', l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih fis-suespost jgħodd ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitwetika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f' każ simili għal dak tal-lumm wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentament kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunarji, €4,500 bħala danni non pekunarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti;*

20. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedji xierqa għal tali ksur tad-drittijiet tagħhom, inter alia billi jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammont sodisfaċenti għat-telf tagħhom, u dan kif diġa ġie enunċjat mill-Qrati relattivi*[5]*;*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 9 sa 15);

Rat id-digriet taghha kif diversament preseduta li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-8 ta' Ottubru 2020 fid-9:30a.m.

Rat **ir-risposta** ta' **Vincent Azzopardi** ppreżentata fit-22 ta' Lulju 2020 (fol 21) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1) *Illi l-ewwel preliminarjament il-ġudizzju mhux integru stante illi mart l-intimat, Doris Azzopardi (K.I. 235745M) m'hijiex parti in kawża, u din il-kirja tappatjeni lill-komunji tal-akkwisti eżistenti bejnha u bejn żewġha l-intimat Vincent Azzopardi, u għalhekk l-intimati għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.*

2) *Illi t-tieni preliminarjament wkoll din l-Onorabbli Qorti jmissha tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha biex tisma' l-każ taħt il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta la darba r-rikorrenti kellhom ir-rimedju ta' azzjoni fil-Qorti Ordinarja li għadhom ma ġewx eżawriti u għalhekk din l-azzjoni hija intempestiva.*

3) *Illi t-tielet r-rikorrenti jridu jġibu prova konkreta tat-titolu tagħhom.*

4) *Illi r-raba' l-kontraenti kienu liberi biex jiffermaw iċ-ċens temporanju fis-sena 1987 stante illi ai termini tal-Art. 12 (7) tal-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta gia ladarba l-intimat kien jgawdi minn konċessjoni enfitewtika temporanja mis-27 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon għal 21 sena, l-enfitetwa gia ladarba kien qed jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu fit-terminazzjoni ta' tali konċessjoni emfitewtika*

[4] Vide sentenza fl-ismijiet ta' "Cassar vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018
[5] ibid

temporanja kellu dritt jibqa' fl-okkupazzjoni ta' dik id-dar ai termini tal-istess liġi ossia l-Att XXII tal-1979 u l-partijiet kien ben konsapevoli bid-disposizzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħtu dritt lill-inkwilini li jibqgħu jgħixu fil-post bħala r-residenza ordinarja tagħhom gialadarba huma ċittadini Maltin kif inhu l-intimat.

5) *Illi l-ħames subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tinġieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluż tal-proprejtà, u l-istess għandhom jispjegaw r-raġunijiet li għalihom qed issostnu li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.*

6) *Illi s-sitta din hija l-unika residenza tal-intimat, m'għandux proprjetà aktar, salv garaxx biex jdaħħal il-karozza tiegħu, u l-għejxien tiegħu u ta' martu jiddependi minn pensjoni tal-bolli u stante l-eta tiegħu u l-introjtu tiegħu mhux posizzjoni li jsib akkomodazzjoni alternattiva.*

7) *Illi fis-seba lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u fiċ-ċirkostanzi odjerni r-rikorrenti kienu ben konxji tas-sitwazzjoni fattwali u legali li kienet tirrigwardja l-imsemmi fond u cioe kienu jafu bil-protezzjoni, konsistenti fil-kontroll tal-użu tal-proprjetà residenzjali provduts fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8) *Illi fit-tmien lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, l-valur li jiġi pretiz minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid f'xi moment partikolari, diment illi l-kumoens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà ikun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali (' pursues a purpose of genera; interest which was not manifestly without foundation ').[1]*

9) *Illi fid-disa' lok, il-provvedimenti tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuż tal-proprjetà jew tehid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.*

10) *Illi fl-għaxar lok mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex jingħad li kien hemm tehid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, filwaqt li fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregola tas-soċjetà, mingħajr però ma ġew ippreġudikati d-drittijiet proprjetarji tas-sid fuq il-fond de quo.*

Inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-każ ***Connie Zammit and Others vs Malta li ġiet deċiża fit-12 ta' Jannar, 1991*** *li stqarret li:*

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognises that state intervention in socio-economis matters such as housing is often necessary in security social justice and public benefit. In this are, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern with warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

11) *Illi fil-ħdax, huwa fatt magħruf li l-għan wara d-disposizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 158 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjetà anke privata jgħin biex iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli.*

12) *Illi fit-tnax, il-miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà li għalha qed jiġu assoġġettati r-rikorrenti hija waħda temporaneja, u dan ukoll peress illi ċ-ċirkostanzi li fihom huma jistgħu jirriprendu l-proprjetà twessgħu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera' ta' fondi residenzjali matul iż-żmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qed jiġu kompensati għall-kontroll ta' użu tramite awment regolari tal-kera'.*

13) *Illi fit-tlettax lok mhux minnu illi l-eċċipjenti flimkien ma' l-mejjet żewġha fis-27 t'April 1979 adoprew id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom konċessa għal 17 il-sena fit-3- ta' Janna 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Alex Sceberras Trigona. Fil-fatt bil-liberta' kollha tagħhom il-mejta Kontessa Theresa Deguara Caruana Gatto ftehmet mal-eċċipjenti u żewġha sabiex jikkonċedulhom emfitewsi temporanja ġdida għal 21 sena meta kienet ben konsapevoli bl-abbozz ta' liġi li kien hemm pendent quddiem il-Parlament u għalhekk ma jistgħux jgħidu li huma ma kienux liberi biex jiftehmu bil-mod kif ftehmu fil-kuntratt sussegwenti tas-27 t'April 1979 fl-atti tan-Nutar Alex Sceberras Trigona.*

14) *Illi fl-erbatax il-lok kif jirriżulta mill-atti proċesswali l-atturi għandhom diversi proprjetajiet waqt li din hija l-unika residenza tal-intimat u martu, żewġ anzjani ta' l'fuq minn 75 sena li għandu jkollhom s-serħan tal-moħħ li huma jistgħu jgħixu f'darhom sa mewthom mingħajr inkwiet żejjed li huma jistgħu jiġu żgumbrati minn hwejjiġhom u dan ai termini tal-liġi li tipproteġilhom d-dritt għas-serħan tal-moħħ kif ukoll tad-tgawdija tar-residenza tagħhom kif protetti sia mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Konvenzjoni Ewropea u dan stante għax meta tpoġġi in contrast il-harship tagħha bl-eta' li għandha u l-inkwiet u skariġġ li titlaq mill-fond tar-resdienza tagħha huwa ferm akbar mill-harship tar-rikorrenti gia ladarba għandhom proprjetà tar-residenza tagħhom ta' ċertu valur u għalhekk meta wieħed jqis il-porporzjon ta' tbatija li ser tbati l-intimata ma' dak tar-rikorrenit, t-tbatija tal-intimat tiżboq bil-wisq it-tbatija tar-rikorrenti li huma iżgħar fl-eta bil-bosta mill-intimat.*

15) *Illi fil-ħmistax il-lok kuntrarjmanet għal dak li jsostnu r-rikorrenti huwa degrading and inhuman treatment li l-intimat, raġel ta' 75 sena mhedded li jitlaq minn daru u ma għandux fejn toqgħod meta għandu jiġi tutelat fir-residenza tiegħu u għalhekk meta tpoġġi fi proprozjon id-drittijiet tar-rikorrenti ma' dawk tal-intimat f'bilanċ, wieħed isib illi d-drittijiet tal-intimat għandhom jiżbqu dawk tar-rikorrenti għax waqt dawk tar-rikorrenti jistgħu jkunu msejsa fuq ġid materjali, dawk tal-intimata huma imsejsa fuq id-dinjita' u rispett lejn il-persuna tenut kont tal-eta' tiegħu tal-kundizzjoni soċjali tiegħu u illi għal dawn l-aħħar 34 sena għex f'dan il-post bħala r-residenza ordinarja tiegħu.*

16) *Illi fis-sittax il-lok fi kwalunkwe każ u taħt kull ċirkostanza l-intimat m'għandux jiġi misjub responsabbli għal ħlas ta' kwalsiasi danni stante li huwa eserċita id-drittijiet tiegħu li għadhom fuq l-istatut sal-ġurnata tallum u għalhekk ma tistax tiġu kkunsidrata b'xi mod responsabbli għal ħsara li*

r-rikorrenti jippretendu li qed isofru minħabba din l-allegata infrazzjoni tal-liġi – ***qui iure suo utitur neminem laedit.***

17) Salv eċċezzjonijiet oħra, jekk ikun il-każ.

Rat **ir-risposta** tal-**Avukat tal-Istat** ppreżentata fit-13 ta' Awwissu 2020 (fol 26) li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 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-proprjeta' 1, San Gaetano Lane, Willambrosa Street, Ħamrun, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawża odjerna;

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova konkreta tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma' huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

2. *Illi ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qed jilmentaw dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa mill-antekawża tar-rikorrenti stess peress li kien Carmelo Psaila li bil-kuntratt ffirmat minnu fis-26 ta' Frar, 1987, rabat lilu nnifsu għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitlobu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*[6]

4. *Illi bla ħsara għall-premess, dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, jisskota jingħad li mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-fond f'idejhom. Qari kontestwali tal-artikolu 12(2) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

5. *Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva. Għalhekk ikun opportun jekk dina l-Onorabbli Qorti tiddeklina milli*

[6] Ara r-referenza Kostituzzjonali Numru 402/2012/1 JVC fl-ismijiet Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt, deċiża 8/7/20;

teżerċita l-poteri tagħha taħt il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u dan ai termini tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-proviso għall-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġjiet ta' Malta stante l-eżistenza ta' mezzi ordinarji ta' rimedju;

6. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

7. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; 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 fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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;*

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

9. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

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

11. *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".

12. *Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

13. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi 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;*

14. *Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

15. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta***[7] *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>"*[8]*;*

16. *Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument 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;*

17. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq 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;*

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

[7] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009;
[8] Enfasi tal-esponent;

Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

19. *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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[9]

20. *Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilita' li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu;*[10]

21. *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;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-8 ta' Ottubru 2020 (fol 32 et seq) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti li, in vista tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Vincent Azzopardi, talbu l-kjamat in kawża ta' mart l-istess intimata Doris Azzopardi (K.I. 235745M). Rat ukoll li in vista ta' dan id-digriet, d-difensur tal-intimat Vincent Azzopardi ta ruħu b'notifikat għal kjamata in kawża Doris Azzopardi u ddikjara li r-risposta intavolata minnu jgħoddu għaliha wkoll u irtira l-ewwel eċċezzjoni.

Rat ukoll d-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-8 ta' Ottubru 2020 u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar,** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond ghaż-żmien bejn is-27 ta' Jannar 2008 u t-2 ta' Lulju 2020, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota ġuramentata ta' Vincent u Dolores Azzopardi intavolata fit-13 ta' Ottubru 2020 (fol 35).

Rat in-nota ġuramentata ta' John Psaila et intavolata fid-9 ta' Novembru 2020 (fol 37).

[9] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;
[10] Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deċiża mill-Prim'awla fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

Rat in-nota tar-rikorrenti John Psaila et intavolata fid-9 ta' Novembru 2020 (fol 39) li permezz tagħha gie pprezentat l-affidavit ta' Antoine Psaila (Dok JP4 – fol 40 sa 42).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Jannar 2021, il-Perit nominat mill-Qorti, l-AIC Mario Cassar ppreżenta ir-rapport tiegħu (fol 45 et seq).

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Jannar 2021, id-difensur tar-rikorrenti ppreżenta nota (fol 51) b'żewġ dokumenti (Dok JP4 u DOK JP5, fol 52 sa 59 u fol 60, rispettivament).

Rat in-nota tar-rikorrenti John Psaila et intavolata fis-26 ta' Marzu 2021 (fol 64) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit ta' John Psaila b'dokumenti annessi (Dok JP6, fol 65 et seq).

Rat in-nota tal-intimati Vincent Azzopardi et intavolata fid-29 ta' Ottubru 2021 (fol 105) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit ta' Vincent Azzopardi b'dokumenti annessi (Dok ND1 – fol 107 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Frar 2022 xehed in kontro-eżami Vincent Azzopardi. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li permezz taghha ddikjaraw illi l-patrocinati rispettivi taghhom ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet finali estensivi illi għamlu l-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Ġunju minn fejn jirriżulta illi l-partijiet qabblu li l-kawża setghet tithalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi permezz tad-dikjarazzjonijiet ġuramentati rispettivi tagħhom, ir-rikorrenti u l-intimati konjuġi Azzopardi ddikjaraw li bejn id-29 ta' Jannar 2008 u t-28 ta' Ottubru 2020 tħallset is-somma ta' tliet mija u żewġ Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€302.52) fis-sena f'kera fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti iddikjaraw li sat-28 ta' Lulju 2019, dan kien jammonta għal tlett elef, ħames mija u erbgħa u ħamsin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€3,554.61)

Illi r-rikorrenti **Antoine Psaila,** spjega fl-affidavit tiegħu, il-provenjenza tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru 1, San Gaetano Lane, Triq Villambrasa, il-Ħamrun, li huwa wiret flimkien ma ħuħ mingħand missieru.

Illi r-rikorrenti kien wiret dan il-fond flimkien ma ħuħ wara l-mewt ta' missieru fid-19 ta' Lulju 2006 u b'hekk il-wirt tiegħu ddevolva fuqu u fuq ħuħ bħala eredi universali tiegħu soġġett għall-użufrutt t'ommhom Vincenza u dana skont testment fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 11 ta' Marzu 1977. Jirriżulta mid-dokumenti ppreżentati li Vincenza Psaila mietet fil-25 ta' Awwissu tas-sena 2012.

Illi r-rikorrenti Antoine Psaila fl-istess affidavit iddikjara li missieru kien ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja, b'kuntratt tas-27 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, il-fond in kwistjoni għal wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' tmenin Lira Maltin (Lm80.00), lil Vincent u Doris konjuġi Azzopardi.

Jgħid li l-intimati Azzopardi kienu preċedentament jokkupaw il-fond b'titolu ta' emfitwesi temporanja illi kienet ġiet konċessa min-nanna tar-rikorrenti Anna Psaila lil George Cassar fit-28 ta' Ottubru 1968 li kien biegħ il-perjodu rimanenti taċ-ċens temporanju lill-intimati Azzopardi fil-15 ta' Jannar 1970.

Illi il-konċessjoni emfitwetika tal-1987 ġiet fi tmiemha fit-28 ta' Jannar 2008, iżda l-intimati konjuġi Azzopardi xorta baqgħu jgħixu fil-fond de quo taħt titolu ta' kera u minn dak in-nhar bdew iħallsu kera ta' tliet mija u żewġ Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€302.52) fis-sena.

Jgħid illi kif spjegat lilu mill-Avukati tiegħu u ta' ħuħ, il-konjuġi Azzopardi setgħu jibqgħu jgħixu fil-fond skont l-Att XXIII tas-sena 1979. Jispjega li orġinarjament, il-fond kien ingħata b'ċens minħabba li la darba f'dak iż-żmien ma kienx dekontrollat kien soġġett għar-rekwiżizzjoni jew għal *fair rent* u għalhekk in-nanna tar-rikorrenti kienet tagħtu b'ċens sabiex tevita dawn il-liġijiet. Jgħid li meta spiċċat l-ewwel konċessjoni emfitewtika, missier ir-rikorrenti ma kellux għażla ħlief li jerġa` jikkonċedi l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja u dana biex jevita li l-intimati Azzopardi jibdew igawdu titolu ta' kera bl-effetti tal-Att XXIII tas-sena 1979.

Jgħid li la hu u lanqas ħuħ ma taw il-kunsens tagħhom sabiex il-fond jibqa` jinkera b'dan il-mod. Jgħid li x-xewqa kemm ta' nanntu u kemm ta' missieru kienet li l-fond jirritorna fil-pussess tagħhom fi tmiem il-konċessjoni emfitewtika, iżda kawża tal-Att XXIII tas-sena 1979, dan ma setax isir u qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Jgħid li apparti l-kirja forzata ma huwiex ġust li qeghdin jirċievu kirja li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tas-suq, li ukoll tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Fl-affidavit tiegħu, **John Psaila,** filwaqt li jikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' ħuħ Antoine Psaila, jispjega li l-fond *de quo* kien oriġinarjament akkwistat minn nanntu Anna Psaila permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr John Tabone Adami fit-12 ta' Mejju 1954. L-istess Anna Psaila mietet intestata nhar it-13 ta' Lulju 1976 u l-eredita` tagħha ddevolviet fuq l-unika iben li kellha u ċioe` fuq missier ir-rikorrenti, Carmelo Psaila.

Il-Qorti tinnota li John Psaila ppreżenta wkoll ir-riċerki tiegħu u ta' ħuħ Antoine Psaila bħala konferma li l-fond għadu propjeta tagħhom sa llum.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati il-Qorti hija sodisfatta illi ai finijiet ta' dawn il-proceduri, huwa ppruvat sodisfacentament illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond bin-numru 1, San Gaetano Lane, Triq Villambrasa, il-Ħamrun.

Illi fl-affidavit tiegħu **Vincent Azzopardi** jgħid li hu u martu Doris Azzopardi ilhom jirrisjedi fil-fond *de quo* minn meta żżewġu f'Jannar tal-1970. Jgħid li originarjament il-fond kien konċess lilu mingħand is-Surġent George Cassar li kien ttrasferixxa l-

konċessjoni emfitewtika li kellu għaż-żmien rimanenti u in segwitu ta' dan daħlu f'konċessjoni emfitewtika oħra għal wieħed u għoxrin (21) sena li meta skadew baqgħu jokkupaw il-post b'titolu ta' kera.

Jgħid li matul iż-żmien għamlu diversi investimenti u spejjeż kapitali fil-post, u dan sabiex jakkomodaw il-familja tagħhom li kienet tikkonsisti f'erba' ulied. Jgħid li dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u anzi kienu jħallsu qabel. Jgħid ukoll li llum hu u martu irtirati u jgħixu bil-pensjoni biss, u la għandhom residenza oħra u lanqas għandho riżorsi sabiex jixtru residenza oħra. Isostni li la darba hu dejjem mexa mal-obbligi tiegħu skont il-liġi, u x-xewqa tagħhom hija li jibqgħu jgħixu fil-fond *de quo* li dejjem sejħulu d-dar tagħhom bil-kwiet.

Il-Qorti hadet nota ta' erba' kopji ta' ċedoli ta' depożitu li jkopru l-ħlas tal-kera minn Ottubru 2019 sa' Ottubru tas-sena 2020.

In kontro-eżami, Vincent Azzopardi jgħid li waħda minn uliedu għandha bħala r-residenza uffiċjali tagħha l-fond *de quo* iżda din tgħix barra minn Malta.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**perit tekniku Mario Cassar,** b'rapport ippreżentat fl-14 ta' Jannar 2021 (fol 45), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u erbgħin elf Ewro (€140,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2008 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' 3.5% tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

2008 sa 2009	€2352 fis-sena	€4,704 ta' sentejn
2010 sa 2014	€2869 fis-sena	€14,345 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€3749 fis-sena	€18,745 ta' hames snin
2020	€4900 fis-sena	€4,900 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tnejn u erbgħin elf, sitt mija u tnejn u disgħin Ewro (€42,692) mis-sena 2008 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti jissottometti li t-tlettax, l-erbatax u l-ħmistax -il eċċezzjoni tal-intimati Azzopardi m'għandhom xejn x'jaqsmu mal-kawża odjerna u għandhom jiġu miċħuda.

Isostnu li meta wieħed iqis il-kuntrast bejn il-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti u l-kirja li qeghdin jirċievu r-rikorrenti fuq il-fond *de quo*, ma hemm ebda dubju li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-r-rikorrenti stante illi ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Jgħidu li ċertament li qeghdin iġorru piż eċċessiv biex itaffu kwalunkwe problema ta' akkomodazzjoni soċjali li jista' jkun hawn fil-pajjiż.

B'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs l-Avukat Ġenerali et**[11] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 isostnu li għalkemm il-konċessjoni emfitwetika bdiet wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, xorta waħda ma jistax jingħad li l-għażla tal-antekawża tar-rikorrenti li jidħlu f'tali konċessjoni kienet waħda ħielsa u dan in vista partikolari tal-fatt li l-fond ma kienx dekontrollat.

B'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rebecca Hyzler vs Avukat Ġenerali** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, isostnu li nonostante l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 xorta din il-Qorti għandha ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet tagħhom u dana stante li r-rimedju mogħti bl-istess att mhuwiex wieħed adegwat u in sosten ta' dan jirreferu għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2019, fejn il-Qorti kkonfermat li tali emendi kienu ntiżi biex jagħmlu tajjeb fil-futur u mhux għal vjolazzjonijiet mġarrba fil-passat.

Isostnu li għal raġunijiet fuq elenkati għandhom jirċievu danni li jirriflettu t-telf kollu tar-rikorrenti mit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika sal-preżentata tar-rikors odjern u l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati mill-Avukat tal-Istat.

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li huwa mhux se jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni dwar t-titolu ghaliex huwa sodisfatt bil-prova li saret mir-rikorrenti.

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

Jghid illi ghalkemm il-fond huwa soggett ghal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqghu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza ghal **Onor. Perit Dominic sive Duminku Mintoff et vs Onor Prim Ministru et** deċiża fit-30 t'April 1996, **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deciza fit-30 ta' Novembru 2001, **Dr Joseph Brincat noe v Direttur tas-Sigurta Soċjali u l-Avukat Ġenerali** deċiża fit-12 ta' Jannar 2007 u **Vincent u Carmen konjuġi Arnaud vs Stickland Limited et.** deċiża fis-26 ta' Marzu 2015.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-mizuri legislattivi kontemplati fil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom bhala skop li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta' u ghalhekk dawn ghandhom jigu ezaminati taht t-

[11] Kif ukoll Franco Buttigieg and Others vs Malta deċiża mil-Qorti Ewropea fil-11 ta' Diċembru 2018

tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bhala wahda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wiehed ghal ghan legittimu u (iii) li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi ghas-sentenzi fil-kawzi **Charles Adrian Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deciza fil-14 ta' Lulju 2008, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **Hutten-Czapska vs Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Dwar il-kumpens, l-Avukat tal-Istat jirreferi għal **James and Others vs The United Kingdom** deċiża fil-21 ta' Frar 1986, **The Holy Monasteries vs Greece** tad-9 ta' Diċembru 1994, **Jan and Others vs Germany**, **Iatridis vs Greece** deċiża fid-19 ta' Ottubru 2002 u **Papamichopoulus vs Greece** deċiża fl-24 ta' Ġunju 1993 u isostni li kif tenut mill-Qorti Ewropea, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u ma jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralita` tal-każijiet kollha. Dan minħabba l-fatt li l-miżura meħuda fl-interess pubbliku u għalhekk tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur tas-suq. Jgħid illi l-azzjoni ta' natura kostituzzjonali mhijiex intiża għall-irkupru ta' danni ċivili.

Jirreferi għall-introduzzjoni tal-artikolu 39 (4A) tal-Att X tal-2009 li permezz tiegħu l-kera bdiet toghla kull tlet snin flok kull ħmistax -il sena, kif ukoll li permezz tal-emendi riċenti l-kirjiet m'għandhomx jintirtu daqshekk faċli.

Jirreferi wkoll għall-Att XXVII tal-2018 u b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Azzopardi Josephine pen et vs l-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2019, huwa jsostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Isostni li sa fejn it-talbiet huma mibnija fuq l-artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea, dawn għandhom jiġu miċħuda u dana stante li dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.

Dwar t-talba ghall-kumpens, fil-generalita` tal-kazijiet. id-dikjarazzjoni ta' lezjoni ghandha tkun sufficjenti u l-kumpens li jinghata ghandu jkun l-eccezzjoni u mhux r-regola.

Jgħid l-effetti tad-danni għandhom jiġu kkalkulati sal-10 ta' Lulju 2018 u ċioe` meta daħal fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, kif ukoll li jekk kemm -il darba għandu jkun hemm kumpens pekunjarju, l-ammont ta' kera mħallas għandu jiġi mnaqqas mill-ammont ta' kumpens dovut.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi minn naħa tagħhom l-intimati **Vincent u Dolores, konjuġi Azzopardi** jgħidu li ma kien hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principalment

minhabba l-fatt li hemm gurisprudenza li tghid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, cioe` (i) t-tehid imgieghel tal-proprjeta; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' access lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Jghid illi ghalkemm il-fond huwa soggett ghal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqghu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza għal **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deciza fit-30 ta' Novembru 2001u **Raymond Cassar Torregiani et vs L-Avukat Ġenerali et.**

Isostnu li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dana stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** u tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Raynaud** deċiża fis-27 ta' Jannar 2017, jgħidu li f'dan il-każ hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979.

Isostnu li din il-Qorti fil-ġudizzju tagħha ma tistax tinjora l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 li huma intiżi sabiex isaħħu il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi ta' min jokkupa l-fond. In sosten ta' jagħmlu referenzi estensivi għal diversi każijiet.[12]

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Il-Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti

Illi bl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tielet eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Azzopardi ir-rikorrenti kienu mitluba jġibu l-prova tat-titolu tagħhom. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-Avukat tal-Istat ddikjara illi kien jinsab sodisfatt mill-prova mressqa mir-rikorrenti, allura ma nsistiex dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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 al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

[12] Victoria Amato Gauci et vs l-Avukat Ġenerali et deċiża fis-17 t'Ottubru 2018, Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et deċiża fil-31 ta' Ottubru 2019, Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt et deċiża fit-8 ta' Lulju 2020, Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020.

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentataw dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu tagħhom li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tichad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Azzopardi.

Eċċezzjoni rigward Pacta Sunt Servanda

Illi fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u fir-raba' eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Azzopardi, huma jsostnu li l-ilment tar-rikorrenti mhux mistħoq minħabba li l-antekawża tar-rikorrenti daħal f'kuntratt ta' emfitwesi temporanja mal-intimati Azzopardi fis-26 ta' Frar 1987 meta hu kien konsapevoli tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-koncessjoni emfitewtika bdiet fl-1987 u kienet għall-perjodu ta' 21 sena, ossia, sas-sena 2008. Il-Qorti għalhekk tqis qabel xejn u tagħmel aċċenn għall-principju *pacta sunt servanda* u tqis illi l-partijiet kollha fuq il-kuntratt ta' emfitewsi kienu konsapevoli, mhux biss ta' dak li kienu qed jiffirmaw għalih, iżda ukoll tal-liġijiet illi kienu viġenti fiż-żmien li kienu iffirmati, u għalhekk tad-drittijiet u l-obbligi statutorji tal-partijiet fiż-żmien tal-iffirmar tal-ftehim msemmija.

Madanakollu, il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, fil-kawża **Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2019:

> *Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara is-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu leżivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalitá ma jinżammx.*

Għaldaqstant din il-Qorti ser tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u r-raba` eċċezzjoni tal-konjuġi Azzopardi.

Eċċezzjoni rigward in-Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju

Bit-tielet, r-raba` u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u t-tieni eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Azzopardi, din il-Qorti qed tig mistiedna sabiex tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u partikolarment l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura*

t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

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

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

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

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

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

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

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief

Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

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

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[13] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[14]

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

[13] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[14] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

> *rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[15]
>
> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[16]
>
> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[17].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

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

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[18]:

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

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Din l-eċċeżżjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qed tintalab dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li tirripendri l-pussess tal-propjeta tagħha.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

[15] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[16] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[17] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[18] Rik 40/10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

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

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

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

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

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhom jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi, konformi ma' dak hawn fuq espress.

Madankollu, jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom anke sa minn qabel il-31 ta' Lulju 2018. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Għaldaqstant il-Qorti ser tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Azzopardi u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tilqa' it-tielet u r-raba` eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni tal-emedi tal-2018, u f'dan is-sens kwalsiasi likwidazzjoni illi għad trid tiġi magħmula jekk ikun il-każ, ser issir għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tittratta l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid 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*
>
> *(ċ) 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.*

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

> *L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.*

Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

> *Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*

Għaqlhekk din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gja ġie ċitat aktar l' fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jgħid:

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

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

Il-Qorti tqis ukoll li bhala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellhom iġġorru l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et**

90/2017 tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

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

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

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

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

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

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

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

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

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-

indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

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

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

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

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

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti</u> iżda limititament għall-perjodu minn tmiem il-koncessjoni emfitewtika, t-28 ta' Jannar 2008 sal-31 ta' Lulju 2018, kif fuq spjegat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li c-cens annwali tal-fond kien mija, sitta u tmenin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35), dan ic-cens kellu jispicca fis-27 ta' Jannar 2008, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2020 kienet tammonta għal tliet mija u żewġ Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€302.52) fis-sena. Jirriżulta li mis-sena 2019 il-kera kienet qed tiġi depożitata fir-Reġistru tal-Qorti.

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

2008 sa 2009	€2352 fis-sena	€4,704 ta' sentejn
2010 sa 2014	€2869 fis-sena	€14,345 ta' ħames snin
2015 sa 2017	€3749 fis-sena	€11,247 ta' tliet snin
2018	€3749 fis-sena	€2,187 (sal-31 ta' Lulju 2018)

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepiet f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Jannar 2008 sa' Awissu 2018), is-somma ta' tlett elef, mitejn u Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€3,201.67).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienet tipperċepixxi l-ammont ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u tlieta u tmenin Ewro (€32,483).

Dan huwa għaxar (10) darbiet aktar dak effettivament perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

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

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti fir-raba` talba tagħhom talbu l-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tinnota li għalkemm l-Avukat tal-Istat ma ssollevax dan mal-eċċezzjonijiet preliminari, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu sostna li din it-talba għandha tiġi miċħuda stante li dan l-artiklu jgħodd għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkustanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint. Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

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

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

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

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellha tipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u tlieta u tmenin Ewro (€32,483).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tnejn u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tletin Ewro (€22,738), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tmintax -il elf, mija u disgħin Ewro (€18,190).

Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tlett elef, mitejn u Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€3,201.67) – dan iħalli bilanċ nett ta' **erbatax -il elf, disa' mija u tmienja u tmenin Ewro (€14,988)**.

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **erbatax -il elf, disa' mija u tmienja u tmenin Ewro (€14,988)**.

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

GHALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi, tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Azzopardi konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi sabiex:

1) **Tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti.

2) **Tilqa` limitatament it-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu mit-28 ta' Jannar 2008 sal-31 ta' Lulju 2018.

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

4) **Tilqa' r-raba talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **erbatax -il elf, disa' mija u tmienja u tmenin Ewro (€14,988)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

5) **Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sbatax -il elf, erba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€17,488)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur