MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
## (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 95/2021 LM

**Joseph Vella (K.I. nru. 107962(M))**
**Mario Vella (K.I. nru. 114068(M))**
**Doreen Bonello (K.I. nru. 202865(M))**
**Carmen Camilleri (K.I. nru. 60964(M))**
**Sylvana Bonavia (K.I. nru. 355466(M))**

***vs.***

**Julian Vella (K.I. nru. 375753(M))**
**Adelia Vella (K.I. nru. 163857(M))**
**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti**,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-22 ta' Frar, 2021, mir-rikorrenti **Joseph Vella (K.I. nru. 107962(M)), Mario Vella (K.I. nru. 114068(M)), Doreen Bonello (K.I. nru. 202865(M)), Carmen Camilleri (K.I. nru. 60964(M))** u **Sylvana**

**Bonavia (K.I. nru. 355466(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

*"Jesponu bir-rispett:*

1. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tal-21 ta' Marzu 1991 li kopja tiegħu qiegħda tiġi annessa ma' dan ir-Rikors immarkata **Dokument A**, missier ir-Rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il (17) sena l-fond u ċioe', 56, "Carmen Flats", Flat 1, Massabielle Street, San Ġwann, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' tliet mija u ħamsa u disgħin Euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€395.99) [ġa Lm170] fis-sena.*
2. *Illi din il-konċessjoni kienet intemmet nhar it-tnax (12) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmienja (2008). Iżda, minkejja li l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet skadiet, l-intimati **Julian u Adelia konjuġi Vella** baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni għax ippretendew illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 kellhom titolu ta' kera ġaladarba kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.*
3. *Illi l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat u lanqas dekontrollabli u għalhekk l-unika mod kif il-mittenti u l-antekawża tagħhom setgħu jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn teħid forzuż kien billi jagħtu l-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja, b'dan illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni dan il-fond jiġi ritornat lilhom.*
4. *Illi bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, dan ma setax isir u minkejja li ħadu ħsieb illi l-Ordinanza XVI tal-1944 ma tapplikax in konfront tagħhom, il-leġislazzjoni odjerna ħaditilhom ħwejjiġhom minn taħt saqajhom talli pproteġiet l-inkwilini meta l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika kien ferm aktar ogħla minn dak li l-Intimati kienu jħallsu.*
5. *Illi mit-13 ta' Marzu 2008 il-kera tal-fond sar €628.44 fis-sena u minkejja l-emendi fil-liġijiet tal-kera l-Intimati baqgħu jħallsu l-istess ammont mingħajr l-awment. Il-kera kellu jogħla kull tliet snin skont ir-rata ta' inflazzjoni u l-aħħar awment li kien imiss kellu jsir b'effett mit-13 ta' Marzu 2019.*
6. *Illi r-Rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunati. Infatti, l-unika kumpens li kienu ġew offruti kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-*

*kera annwali ta' €628.44 li presentement jitħallsu mill-Intimati* ***Julian u Adelia konjugi Vella****, liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta anti-kostituzzjonali għax ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

7. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-Rikorrenti, mill-proprjetà taghhom minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini* ***Julian u Adelia konjugi Vella.***

8. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-Rikorrenti qiegħdin b'dan ir-rikors quddiem din l-Onorabbli Qorti jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tagħhom fejn taw lill-intimati* ***Julian u Adelia konjuġi Vella*** *id-dritt li jibqgħu jghixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom u li l-****Avukat tal-Istat*** *għandu jħallas id-danni minħabba din il-leġislazzjoni li ma żammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien.*

9. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawża tal-mittenti, mill-proprjetà tagħha minkejja li hija ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tagħha ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li hija mhux qed tirċievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini* ***Julian u Adelia konjugi Vella****.*

10. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea 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 il-mittenti għandu dritt jitlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-dirttijiet fundamentali d-danni li huma soffrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilin intimat.*

11. *Illi kif ġie deċiż f'sentenza "Franco Buttigieg and Others vs. Malta", deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018, minkejja li l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet daħlet fis-seħħ wara d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 ġie rikonuxxut illi r-Rikorrenti u l-antekawża minnha ma kellha l-ebda għażla oħra biex tipproteġi l-proprjetà tagħha u ma setgħet qatt tikkonsidra illi l-inflazzjoni fil-pajjiż ser jiżboq bil-qawwa l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq, biex b'hekk hija qiegħda*

*f'relazzjoni sforzuża ta' sid u inkwilini li ma żżommux il-proporzjon tad-drittijiet tas-sid ma' dawk tal-inkwilin tant li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tar-Rikorrenti.*

12. *Illi l-kawża odjerna qegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perijodu r-Rikorrenti ser tipproċedi b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija soffriet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riżerva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tagħha kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

***Għaldaqstant, ir-Rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi tgħid l-Intimata għaliex m'għandhiex:***

1. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-operazzjoni tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-Intimati* ***Julian u Adelia konjugi Vella*** *u jirrenduha impossibbli lir-Rikorrenti li jirriprenduu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.*

2. ***Konsegwentement Tiddikajara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom "Carmen Flats", Flat 1, Massabielle Street, San Ġwann, bi vjolazzjoni tal-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 tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. ***Tididkjara u Tiddeċiedi*** *illi l-Intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.*

4. ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-Rikorrenti ai termini tal-liġi.*

5. ***Tikkundanna*** *lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

*Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata t-23 ta' Diċembru 2020 [Ittra ref: 4547/2020] u bl-inġunzjoni tal-Intimati għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-Rikorrenti skont il-Liġi."*

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-24 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett*:*

*1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawza. Huma għandhom jindikaw ukoll id-data ta' meta huma saru sidien tal-istess, għaliex il-lanjanza kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom tista' tiġi kkunsidrata biss mid-data ta' meta huma saru sidien;*

*2. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jidher mill-premessa numru ħamsa tar-rikors promotur, illi l-inkwilini rrifjutaw illi jħallsu l-kera kif kellha tiġi awmentata* ex lege. *Għalhekk, ir-rikorrenti kellhom u għad għandhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom, inkluż għall-iżgumbrament tal-inkwilini, u b'hekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha, u dan* ai termini *tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319.*

*3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda* in toto *peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

*4. ILLI, fl-ewwel lok, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur, jirriżulta li huma kkonċedew il-fond mertu ta' din il-vertenza b'titolu ta' ċens temporanju fil-21 ta' Marzu 1991, u ċioé wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 li huwa l-bażi legali tal-lanjanza tar-rikorrenti. Għalhekk, ma jistax jingħad illi kien hemm xi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti meta dak iż-żmien ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se jsegwu meta huma kkonċedew l-fond surreferit b'titolu ta' ċens temporanju ta' sbatax (17) il-sena lill-inkwilini. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta waħda ssib leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, mela allura għandha tikkunsidra dan l-element fil-komputazzjoni ta' kwalunkwe kumpens li tista' tagħti;*

*5. ILLI, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-*

*artikolu 12 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;*

*6. ILLI, it-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;*

*7. ILLI, f'kull każ it-tieni talba mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xieqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-iStat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

*8. ILLI, fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikolu tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

*9. ILLI, stabbilit li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Julian u Adelia konjuġi Vella għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

*10. ILLI, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li illum, bil-miġja tal-Artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;*

*11. ILLI, f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*

*12. ILLI, magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid. Huwa rilevanti wkoll il-fatt illi l-konverżjoni minn ċens temporanju għal kirja ai termini tal-Artikolu 12* ***seħħet biss fl-2008****;*

*13. ILLI, għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa;*

*14.* ***GĦALDQSTANT****, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

*Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

3. Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati **Julian Vella (K.I. nru 375753(M))** u **martu Adelia Vella (K.I. nru. 163857(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Vella] ippreżentata fid-29 ta' Marzu, 2021, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

*"Jesponu bir-rispett, filwaqt illi bil-ġurament tagħhom jiddikjarwa u jikkonfermaw is-segwenti:*

*1) ILLI fl-ewwel lok, l-esponenti qegħdin jirrespingu fit-totalità tagħhom il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti, kemm dawk hekk premessi kif ukoll it-talbiet illi naturalment jinsorġu minnhom b'mod konsegwenzjali jew li huma bbażati fuqhom in ogni kaz, u dan ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

*2) ILLI fit-tieni lok, jidher u jirriżulta, illi r-rikorrenti Julian Vella* [sic!] *et, skont dak stabbilit minnhom, ħadu il-poter legali tagħhom fi proprjetà allegatament b'mod assolut u allura saru u huma meqjusin bħala s-sidien tal-Apartament numru 1, illi jinsab fil-blokka bl-isem ta' 'Carmen Flats' illi għandha n-numru tal-*

*entratura komuni tagħha mill-bieb numru 56, fi Triq Massabielle ġewwa San Ġwann wara missierhom. Fuq dan l-istat ta' fatt, hemm kontenzjoni fis-sens illi irid jigi ppruvat in ogni każ, it-titolu illi fil-verità ghandhom illum r-rikorrenti imsemmija tramite s-suċċessjoni tal-ġenituri tagħhom, peress illi hemm inċertezza, fil-fatt u fid-dritt jekk huwiex verament il-każ, illi ġara dan kollu. Inoltre, din il-Wisq Onorabbli Qorti hija konsapevolissma tal-fatt u anki tad-dritt illi sabiex kawża bħal din tkun tista' tinizzja fil-proċess legali tagħha u anki tirnexxi fuq il-lanjanzi legali illi qegħdin iqajjmu l-istess rikorrenti fejn jirrigwarda xi forma ta' ksur għad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà, tali titolu fuq id-dritt tagħhom stess irid in ogni każ jigi ppruvat preċedentement għal kull haġa oħra li tussussegwi b'mod għal kollox ċar, dirett u oġġettiv;*

3) *ILLI in oltre, fit-tielet lok, hawnhekk irridu naraw, jekk ir-rikorrenti Julian Vella* [sic!] *et japplikawx għalihom id-drittijiet fundamentali illi fil-verità skont il-pożizzjoni legali li allegatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, daħlu fihom llum permezz ta' dak li ħallewlhom is-suċċessuri tagħhom, u jekk dawn l-istess drittijiet huma drittijiet fundamentali applikabbli għalihom jew le, stante l-fatt illi dawk kollha li kellhom x'jaqsmu mal-enfitewsi oriġinali mogħtija minn missier ir-rikorrenti l-quddiem, qatt u fl-ebda okkażjoni ma ħarġu b'din il-kontenzjoni. Ir-rikorrenti hawnhekk probabbilment daħlu fi dritt ta' proprjetà mogħti lilhom b'suċċessjoni u allura tali konċessjoni enfitewtika oriġinali illi kienet saret fl-atti tan-Nutar Pubbliku Clyde La Rosa tal-21 ta' Marzu tal-1991 ma kienx dritt kostitwit minnhom stess. Dan l-istat ta' fatt u ta' dritt jagħmel differenza kbira meta wieħed illum qed jipprova kostantement jattakka legalment il-protezzjoni illi l-Leġislatur tal-Istat Malti dejjem ipprovda permezz tal-Liġijiet tal-Kirjiet Antiki, li tali protezzjoni għadha viġenti sa llum il-ġurnata bl-iżviluppi kollha tagħha;*

4) *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fir-raba' lok l-esponenti jeċepixxi l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Allura, sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn* ***'kull dritt'*** *li għandha fuq dik il-proprjetà. Għalhekk isegwi illi peremezz tal-artikolu 12 u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti '****ma tilfux għal kollox'*** *id-drittijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattawkkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu u tgawdija, madanakollu, din ċertament ma twassalx għal depirvazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħhu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi respint u miċħud in toto;*

5) *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-ħames lok, fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrelevaw li*

*skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jippromulga dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u socjali tal-pajjiż. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u soċjali sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess tiegħu u tal-Istat domestiku relatat ma' kull pajjiż in kwistjoni. Allura għandu jingħad illi meta l-iskop pubbliku li għadu jittrasmetti sa llum il-ġurnata l-leġislatur Malti bl-eżistenza legali tal-Liġijiet li jkun ħoloq, ikun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond għal xi kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq, diment li l-ammont żgħir kemm hu żgħir* **'pursues a purpose of general interest which was not manifetly without any legal foundation'.**

6) *ILLI in ogni każ, u jekk din il-Wisq Onorabbli Qorti tħoss illi għandu jingħata xi forma ta' kumpens lir-rikorrenti illi huwa kkontestat bis-saħħa da parti tal-esponenti, dan għandu assolutament isir mingħajr ma l-esponenti jiġu żgumbrati minn darhom iżda wkoll mingħajr ma tingħata xi dikjarazzjoni ġudizzjarja illi huma ma jistgħux jkomplu jistrieħu fuq il-portezzjoni soċjali u ta' akkomodazzjoni illi huma għadhom bi dritt għalihom skont il-Ligijiet ta' Malta. Dan ukoll, qed jingħad għaliex huma ma kisru qatt u fl-ebda okkażjoni il-liġi nostrana fil-kuntest tal-okkupazzjoni tagħhom, u fi kwalunkwe każ huwa l-Gvern illi għandu jagħmel tajjeb se mai għal xi nuqqas illi huwa għandu fil-konfront tal-padrun dirett permezz ta' leġislazzjoni ad hoc u mhux iċ-ċittadin (qua inkwilin) permezz tad-deċiżjoni tal-Qrati tal-Ġustizzja fil-kuntest ta' din il-kawża.*

7) *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikoli 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta* et sequitur*, għandhom għanijiet leġittimi u huma fl-interess ġenerali u soċjali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, għal fatt illi l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun ċittadin Malti u jkun qed juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Allura, ifisser b'hekk, illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba għandha tiġi wkoll respinta u miċħuda;*

8) *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa illi l-Istat tramite l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-proprjetajiet tagħhom;*

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

10) *ILLI 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 konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi 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. F'dan ir-rigward, l-esponent jeċepixxi illi dan l-artikolu huwa ntiż biex ikompli joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Isegwi wkoll li dan l-artikolu flimkien ma' oħrajn li jissussegwu ma jistgħux jiġu klassifikati bħala provvedimenti illi mhumiex leġittimi jew illi mhumiex fl-interess ġenerali. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif preċiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

11) *ILLI il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* **Amato Gauci v Malta** *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>";

12) *ILLI ghalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontrobilanċjat bmarġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa ta' dawk il-miżuri;*

13) *ILLI fl-umli fehma tal-esponenti fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà skont iż-żminijiet kurrenti u anki passata imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż Malti in ġenerali. L-esponenti mhumiex nies benestanti u anqas huma nies illi qegħdin jjaħdmu f'xi impjieg illi bis-saħħa tiegħu*

*u bis-saħħa tar-rendiment finanzjarju tal-istess, huma jistgħu jixtru din l-istess proprjetà jew oħrajn;*

14) *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' proporzjonalità tant illi llum il-ġurnata ir-rikorrenti għandhom il-possibilità illi jibdew jirċievu kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilità ukoll illi r-rikorrenti jitolbu illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq kif ukoll hemm il-possibilità illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin tiwaqqaf jekk jirriżulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterju biex ikompli fil-kirja. Għaldaqstant ċertament illi r-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

15) *ILLi in sinstesi, meta wieħed jiġbor kollox u jqis dawn il-fatturi kollha, l-esponent jemmnu bis-sħiħ illi l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità jinsab imħares bil-konsegwenza illi r-rikorrenti mhumiex ġustifikati fl-ilment tagħhom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

16) *ILLI jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu ta' fatti u ta' liġijiet, il-konklużjoni ndikata hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat u ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

17) *ILLI dejjem minghajr 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 jigi kontestat bis-saħħa kollha, l-esponenti jirrelevaw illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti speċjalment in vista tar-rimedji li tagħtihom il-liġi ordinarja stess kif issa emendata; Illi miż-żmien 'il quddiem illi daħlet fis-seħħ il-protezzjoni tal-Liġi tal-Kap. 158, l-esponenti li huma ċittadini Maltin stabbilew ir-residenza ordinarja tagħhom fil-fond imsemmi fejn għadhom jgħixu sal-lum il-ġurnata. Illi dwar il-fatti ndikati fil-bqija tal-paragrafi tar-rikors guramentat, l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond abbażi ta' titolu validu fil-liġi naxxenti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

18) *Illi għar-raġunijiet suesposti l-epsonenti qeghdin jikkontestaw il-premessi u t-talbiet kollha magħmula mir-rikorrenti Joseph Vella et u jirrespinġuhom in toto;*

19) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

*Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri illi għandhom jiġu sopportati in toto mir-rikorrenti peress illi dawn il-proċeduri qegħdin isiru solitament sabiex wieħed jittenta jagħmel tiegħu xi ksur ta' drittijiet fundamentali b'mod għal kollox soġġettiv mingħajr ma japprezza l-*

*oġġettività illi teżisti f'dan il-kuntest u iktar minn hekk sabiex jiġbed lejh ħabel illi eventwalment jikkrea sitwazzjoni żbilanċjata fuq l-Istat u fuq l-okkupanti kollha illi b'legittimità assoluta mxew dejjem mal-liġijiet promulgati tal-legilatur Malti"*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2021, ġiet maħtura **l-Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżentat ir-rapport tagħha fl-4 ta' Jannar, 2022, u ħalfitu fid-29 ta' April, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Ġunju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>**

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 56, 'Carmen Flats', Flat 1, Triq Massabielle, San Ġwann, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li ppervjena lilhom mill-wirt ta' ommhom Maria Stella Vella, li mietet fl-14 ta' Awwissu, 2003[1], u ta' missierhom Alfred Vella li miet fid-9 ta' Mejju, 2016.[2] Il-wirt tagħhom huwa regolat b'testment *unica charta* tat-2 ta' Lulju, 2003, fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri[3], kif debitament denunzjat permezz tal-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis*[4] fl-atti tal-istess Nutar Pubbliku rispettivament fil-20 ta' Jannar, 2004, u fit-3 ta' Mejju, 2017. Jirriżulta li missierhom Alfred Vella kien ikkonċeda l-fond lill-intimat Vella b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-21 ta'

[1] Ara kopja estratt taċ-ċertifikat tal-mewt Dok. JVX4 *a fol.* 35.
[2] Ara kopja estratt taċ-ċertifikat tal-mewt Dok. JVX3 *a fol.* 34.
[3] Ara kopja Dok. JVX8 *a fol.* 48.
[4] Ara kopja Dok. JVX5 *a fol.* 36 u Dok. JVX9 *a fol.* 50 rispettivament.

Marzu, 1991[5], u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' €395.99 jew Lm170 fis-sena. Meta dik il-konċessjoni ntemmet fit-12 ta' Marzu, 2008, ir-rikorrenti jgħidu li l-intimati Vella baqgħu jgħixu fil-fond għaliex ippretendew li huma kellhom titolu ta' kera *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979. Jirrilevaw li l-fond mhuwiex wieħed dekontrollat u lanqas dekontrollabli, u għalhekk l-uniku mod li huma u l-antekawża tagħhom setgħu jipproteġu l-proprjetà tagħhom kontra r-rekwiżizzjoni u/jew teħid forzuż, kien billi huma jagħtu l-fond b'konċessjoni enfitewtika temporanja. Iżda minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, dan ma setax isir, u minkejja li huma evitaw l-applikazzjoni tal-Ordinanza XVI tal-1944 fil-konfront tagħhom, il-liġi tal-1979 ċaħditħom minn ħwejjiġhom billi pproteġiet lill-inkwilini meta l-valur lokatizju tal-fond fl-aħħar tal-konċessjoni enfitewtika kien ħafna iktar għoli minn dak li huma kienu jħallsu. Ir-rikorrenti jgħidu li fit-13 ta' Marzu, 2008, il-kera kienet ta' €628.44 fis-sena, u minkejja l-emendi li saru fil-liġijiet tal-kera, l-intimati Vella baqgħu jħallsu din l-istess kera. Jikkontendu li għalhekk huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, u l-uniku kumpens li ġie offrut lilhom kienet iż-żieda li qatt ma setgħet teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali meta l-valur tal-fond lokatizju tal-fond dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €628.44 li bħalissa titħallas mill-intimati Vella, u liema kera minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018, dawn huma anti-kostituzzjonali għaliex ma jżommux proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jikkontendu li l-Att XXIII tal-1979 ċaħħad lilhom u anki lill-antekawża tagħhom mill-proprjetà tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb sabiex dan ma jseħħx, oltre li jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-

[5] Ara kopja Dok. A *a fol.* 4.

Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] għaliex huma mhumiex qed jirċievu kumpens adegwat, li qed iwassal għal sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrenti jgħidu li għalhekk permezz tal-preżentata tar-rikors tagħhom quddiem din il-Qorti, qegħdin ifittxu li tingħata dikjarazzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li taw lill-intimati Vella d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera, ossia l-artikolu 12 ta' dik il-liġi, jiksru d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom u li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas id-danni, stante li l-liġi in kwistjoni ma żammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, filwaqt li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien. Huma jagħmlu riferiment għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [min issa 'l-Qorti Ewropea'] tal-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni nru. 47045/06 fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta,** fejn jgħidu li f'każ simili għal dak odjern ġie deċiż li s-sid għandu dritt jitlob ukoll għad-danni riżultanti mill-ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni u ill-Konvenzjoni, iżda wkoll għall-iżgumbrament tal-inkwilin. Huma jagħmlu wkoll riferiment għad-deċiżjoni tal-istess Qorti tal-11 ta' Diċembru, 2018, fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others *v.* Malta**. Ir-rikorrenti jirrilevaw li huma qegħdin jillimitaw l-effetti tal-kawża odjerna sal-31 ta' Diċembru, 2018, iżda jippretendu li għandhom jirċievu d-danni pekunjarji u wkoll dawk mhux pekunjarji *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, u dan b'riżerva ta' kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jikser id-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 u partikolarment is-subartikolu (2) tiegħu kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009, u anki t-tħaddim tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu

dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Vella, u jagħmluha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tal-fond. Qegħdin jitolbu wkoll lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati fil-konfront tagħhom id-drittijiet għat-tgawdija tal-fond bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u sabiex tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi. Ir-rikorrenti jitolbu sabiex jiġi dikjarat u deċiżi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti minnhom bħala konsegwenza tat-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979, li ma pprovdiex għal bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, għaliex ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond *ai termini* tal-Konvenzjoni. B'hekk jitolbu sabiex din il-Qorti tillikwida l-imsemmi kumpens u d-danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnhom *ai termini* tal-liġi, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-ispejjeż ukoll tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Diċembru, 2020.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond u għandhom ukoll jindikaw id-data meta huma saru sidien tiegħu stante li l-ilment tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss minn dik id-data; (b) mill-premessa numru ħamsa tar-rikors promotur, jidher li l-inkwilini rrifjutaw li jħallsu l-kera kif awmentata skont il-liġi u għalhekk ir-rikorrenti kellhom u għad għandhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom, inkluż ukoll l-iżgumbrament, u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha *ai termini* tas-subartikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 319; (ċ) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kollha stante li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li jsegwu, u li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin; (d) ma jistax jingħad li hemm ksur tad-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti għaliex iż-żmien li l-fond ingħata b'titolu ta' ċens temporanju fil-21 ta' Marzu, 1991, dan kien sussegwenti għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u għalhekk huma kienu jafu sew dwar il-konsegwenzi legali, iżda jekk din il-Qorti xorta waħda ssib leżjoni, dan l-element għandu jittieħed in konsiderazzjoni fil-komputazzjoni ta' kwalunkwe kumpens li tista' tagħti; (e) l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-pussess tal-fond, għaliex minn qari tal-imsemmi artikolu 12, flimkien mal-artikolu 2, jirriżulta li t-tiġdid tal-kirja hija miżura temporanja u mhux perpetwa; (f) it-tieni talba tar-rikorrenti safejn imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, hija insostenibbli għaliex l-Istat ma kisibx jew ħa pussess ta' xi ġid tagħhom; (ġ) it-tieni talba wkoll mhijiex sostenibbli, għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni u anki taħt il-Konvenzjoni, l-Istat għandu dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, u fil-ġurisprudenza huwa magħruf li jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali, u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali; (g) miżuri soċjali meħuda sabiex tiġi pprovduta dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn, jaqgħu taħt il-kappa tal-interess ġenerali u l-artikoli tal-Kap. 158 introdotti fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979 ma jistgħux jiġu meqjusa li huma illeġittimi jew mhux fl-interess ġenerali; (ħ) stabbilit li l-Kap. 158 għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, u kkunsidrat li m'hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija titlob li fl-għeluq tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja l-okkupant għandu jitħalla fil-fond taħt titolu ta' kera, safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, u li l-kirja għandha tiġi mwaqqfa, dawn it-talbiet m'humiex mistħoqqa; (h) dwar l-argument tal-isproporzjon fil-kera, bl-introduzzjoni tas-subartikolu 39(4A) tal-

Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħax jogħla biss kull ħmistax-il sena skont is-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u permezz tal-artikolu 12B ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord b'talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini jekk dawn ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni tal-liġi, jew għal awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles; (i) il-kera li qegħda titħallas bħalissa mhijiex waħda sproporzjonata għaliex fejn hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku bħal fil-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jitlob ammont ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan huwa wkoll konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea; (j) il-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tispiċċa mal-inkwilin, u anki t-tiswijiet kollha li jolqtu l-fond huma a karigu tal-inkwilin, u huwa rilevanti l-fatt li l-konverżjoni minn ċens temporanju għal kirja *ai termini* tal-artikolu 12 seħħet biss fl-2008; (k) għalhekk l-ilment dwar nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-liġi, u ġaladarba m'hemmx ksur, mhijiex mistħoqqa kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor; u (l) għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimati Vella jeċċepixxu li: (a) huma jirrespinġu il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt; (b) għandu jiġi ppruvat it-titolu tar-rikorrenti; (ċ) il-konċessjoni enfitewtika oriġinali ma kinitx dritt kostitwit mir-rikorrenti stess; (d) l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà; (e) skont il-proviso tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu li huma xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u soċjali tal-pajjiż, u hija ġurisprudenza kostanti tal-

Qorti Ewropea li l-istess Stat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u soċjali, sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess tiegħu u tal-Istat domestiku relatat ma' kull pajjiż in kwistjoni, tant li l-valur tal-kumpens ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq; (f) jekk din il-Qorti tħoss illi għandu jingħata xi forma ta' kumpens lir-rikorrenti, dan m'għandux iwassal għall-iżgumbrament tagħhom jew għal dikjarazzjoni ġudizzjarja li huma ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq il-protezzjoni soċjali u ta' akkomodazzjoni illi huma għandhom bi dritt skont il-liġijiet ta' Malta, u dan ukoll għaliex huma qatt ma kisru l-liġi, u l-Gvern għandu jagħmel tajjeb għal xi nuqqas illi huwa għandu fil-konfront tal-padrun dirett permezz ta' leġiżlazzjoni *ad hoc*; (ġ) l-artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu għan leġittimu u huwa fl-interess ġenerali u soċjali, u t-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi wkoll respinta u miċħuda; (g) m'hemm l-ebda ksur minnħabba dak li ġara fil-każ odjern, u l-Istat permezz tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, imma filwaqt li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji; (ħ) huma jagħmlu riferiment għar-rapport tal-Kummissjoni fil-każ tal-applikazzjoni nru. 16756/9 fl-ismijiet **Connie Zammit et v. Malta** tat-12 ta' Jannar, 1991; (h) miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lil persuni fil-bżonn, ċertament jidħlu taħt il-kappa tal-interess ġenerali; (i) l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa ntiż sabiex ikompli joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, fejn flimkien ma' disposizzjonijiet oħra ma jistax jingħad li mhuwiex leġittimu jew illi mhuwiex fl-interess ġenerali, filwaqt li ma jistax jingħad ukoll li l-kera hija waħda sproporzjonata fiċ-ċirkostanzi odjerni fejn hemm interess ġenerali leġittimu u ma jista' jsir l-ebda paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles; (j) fil-ġurisprudenza tagħha il-Qorti Ewropea, fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci v. Malta,** irrikonoxxiet li n-neċessità tat-tnaqqis

fil-kera; (k) it-tnaqqis fil-każ odjern isib bilanċ permezz tal-marġini wesgħin tal-Istat li jipprovdi għal miżuri soċjali u għall-ħtieġa ta' dawk il-miżuri; (l) il-Qorti għandha tevalwa u tapplika l-liġi fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u jiġi rrilevat li huma mhumiex benestanti u lanqas jaħdmu f'xi mpjieg li bih u bis-saħħa tar-rendiment finanzjarju tiegħu, jistgħu jixtru din il-proprjetà jew oħrajn; (m) bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur saħħaħ l-element ta' proporzjonalità; (n) meħuda in konsiderazzjoni dawn il-fatturi kollha, l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità jinsab imħares; (o) l-ilment tar-rikorrenti għalhekk mhux ġustifikat u m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni; (p) jekk il-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, filwaqt li jingħad li huma għandhom titolu validu fil-liġi naxxenti mill-Kap. 158; (q) għal dawn ir-raġunijiet kollha, huma qegħdin jikkontestaw il-premessi u t-talbiet tar-rikorrenti; salv eċċezzjonijiet oħra.

**<u>Provi u riżultanzi</u>**

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew kopja tal-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja tal-21 ta' Marzu, 1991, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa.[6]

8. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-14 ta' Lulju, 2021, ir-rikorrenti esebew is-segwenti: (a) kopja vera tal-ittra ġudizzjarja nru. 2781/2/2021[7]; (b) kopja vera tal-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tad-9 ta' Settembru, 1965[8]; (ċ) kopja vera tal-estratt taċ-ċertifikat tal-

[6] *Supra.*
[7] Dok. JVX1 *a fol.* 27.
[8] Dok. JVX2 *a fol.* 30.

mewt ta' Alfred Vella[9]; (d) kopja vera tal-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Stella Vella[10]; u (e) kopja vera tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri tal-20 ta' Jannar, 2004.[11]

9. Permezz ta' nota oħra ppreżentata waqt l-udjenza tas-6 ta' Ottubru, 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw dawn id-dokumenti: (a) affidavit tar-rikorrent Mario Vella[12]; (b) kopja tal-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' alfred Vella[13]; (ċ) kopja tat-testment *unica charta* magħmul mill-konjuġi Alfred u Maria Stella Vella quddiem in-Nutar Ian Spiteri fit-2 ta' Lulju, 2003[14]; u (d) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri tat-3 ta' Mejju, 2017.[15]

10. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Mario Vella** beda billi spjega li permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-21 ta' Marzu, 1991, missieru l-mejjet Alfred Vella kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimati Vella għal perijodu ta' sbatax-il sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' €395.99, qabel Lm170 fis-sena. Qal li l-konċessjoni kienet intemmet fit-12 ta' Marzu, 2008, iżda l-intimati Vella baqgħu jgħixu fl-imsemmi fond bis-saħħa tal-liġi. Iddikjara li l-fond ma kienx wieħed dekontrollat u lanqas dekontrollabbli. Dwar il-kera pagabbli, ir-rikorrent spjega li mit-13 ta' Marzu, 2008, il-kera tal-fond kienet saret €628.44 fis-sena, iżda minkejja l-emendi fil-liġijiet tal-kera, l-intimati Vella baqgħu jħallsu l-istess ammont. Argumenta li minħabba l-liġi, huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u saħansitra la ommu u anki missieru, u wisq anqas huma ma rċevew

[9] Dok. JVX3 *a fol.* 34.
[10] Dok. JVX4 *a fol.* 35.
[11] Dok. JVX5 *a fol.* 36.
[12] Dok. JVX6 *a fol.* 46.
[13] Dok. JVX7 *a fol.* 47.
[14] *Supra.*
[15] *Supra.*

kumpens meta ma setgħux jieħdu l-fond lura, u lanqas igħollu l-kera. Għalhekk meta raw l-iżviluppi riċenti u s-sentenzi li ngħataw, hu u ħutu bħala l-werrieta ta' missieru u ta' ommu, iddeċidew li jagħmlu l-kawża preżenti sabiex jingħataw kumpens xieraq bħala sidien. Spjega li qabel ma ntavolaw il-proċeduri odjerni, huma kienu bagħtu ittra ġudizzjarja lill-inkwilini u lill-Gvern sabiex dawn jersqu għall-ħlas ta' kumpens, iżda inutilment. Żied jgħid li huma ma xtaqux li jiżgumbraw lill-inkwilini, u fil-fatt kienu ppreżentaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiżdied il-kera.

11. Waqt l-udjenza tad-19 ta' Jannar, 2022, xehed bil-ġurament l-intimat **Julian Vella**, prodott mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonferma li huwa jgħix fil-fond, u dan kien ħadu b'ċens sentejn qabel ma żżewweġ fl-1976, b'dana li sussegwentement it-titolu nqaleb għal kirja. Illum huwa jgħix fil-fond flimkien ma' martu, u t-tifla tagħhom li għadha xebba u li għandha 43 sena. L-intimat Vella ppreżenta kopji ta' għadd ta' rċevuti li ġew esebiti bħala Dok. JV1.[16] Spjega li meta għalaq iċ-ċens, il-kera kienet żdiedet għad-doppju, iżda r-rikorrenti qatt ma talbu għal xi żieda oħra. L-intimat Vella qal ukoll li huwa kien għamel ħafna manutenzjoni fil-fond, saħansitra meta daħal fil-fond ma kien hemm xejn, u kellu jagħmel kamra tal-banju.

12. Waqt l-istess udjenza, xehdet bil-ġurament l-intimata **Adelia Vella**, prodotta ukoll mill-intimat Avukat tal-Istat. Ikkonfermat bil-ġurament il-fatti li xehed fuqhom ir-raġel tagħha.

13. Waqt l-udjenza tas-6 ta' April, 2022, xehed ir-rikorrent Mario Vella prodott mill-intimat Avukat tal-Istat in kontro-eżami. Ikkonferma li meta l-fond kien ingħata b'ċens, kien jitħallas ċens ta' kważi €396, u meta spiċċa ċ-ċens

[16] *A fol.* 77 *et seq.*

f'Marzu 2008, il-kera kienet titħallas fl-ammont ta' €628.40ċ u qatt ma żdiedet wara dan. Wara li miet missieru fl-2017, huma kienu bagħtu ittra lill-inkwilini sabiex togħla l-kera, iżda huma kienu baqgħu mingħajr risposta. Ikkonferma li minbarra l-preżenti proċeduri, huma għandhom proċeduri oħra quddiem il-Bord.

14. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Elena Borg Costanzi** ppreżentat ir-rapport tagħha fl-4 ta' Jannar, 2022, u ħalfitu fid-29 ta' April, 2022. Wara li ddikjarat li hija kienet għamlet aċċess fil-fond fis-7 ta' Diċembru, 2021, spjegat li l-imsemmi fond jinsab fi triq residenzjali u jagħmel parti minn blokka residenzjali, jiġifieri fl-ewwel sular kif aċċessibbli minn taraġ tal-komun. Irrilevat li l-*area* tal-fond kollu hija ta' madwar 95 m.k., u għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tal-kmamar tiegħu. Qalet li skont il-Pjan Lokali tal-Awtorità tal-Ippjanar, iż-żona hija kkunsidrata bħala waħda residenzjali. Żiedet tgħid li hemm bżonn li jiġi regolarizzat is-saqaf illegali tal-bitħa tal-fond. Imbagħad iddikjarat li għall-fini tal-istima tal-fond, hija addottat il-*comparison method,* u spjegat kif taħdem din il-metodoloġija. Qalet li hija ħadet in konsiderazzjoni wkoll diversi regolamenti u liġijiet kif indikati fir-referenzi annessi mar-relazzjoni tagħha. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjarat li fl-opinjoni tagħha l-fond għandu valur fuq is-suq liberu ta' €180,000.00, u dan filwaqt li elenkat il-valuri lokatizzji mis-sena 2008 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin.

## <u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

15. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Vella. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti sabiex jistabbilixxu t-titolu tagħhom fuq il-fond, anki billi jindikaw

meta huma saru sidien tiegħu. L-istess eċċezzjoni tingħata mill-intimati Vella. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-vertenza proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tkun sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni. Tgħid li fil-kawża odjerna r-rikorrenti rnexxielhom iressqu d-debita prova permezz tal-kopja tal-att li bih missier ir-rikorrenti akkwista l-fond, kif ikkunsidrat flimkien mat-testment tiegħu *unica charta* tiegħu u ta' martu omm ir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet rispettivi tal-intimati.

16. L-intimati Vella permezz tal-erbatax-il eċċezzjoni tagħhom jikkontendu li r-rikorrenti illum permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, li ġie ppromulgat bl-Att XXVII tal-2018, jistgħu jirċievu kera f'ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Barra minn hekk, għandhom ukoll il-possibbiltà li jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja u li l-kirja tiġi tterminata jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fiha. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-għaxar eċċezzjoni tiegħu jressaq l-istess argumenti. Iżda l-Qorti tgħid li din l-eċċezzjoni tista' biss tintlaqa' limitatament għall-perijodu li jibda fl-1 ta' Awwissu, 2018, jiġifieri dik id-data li fiha ġie fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 skont A.L. 259 tal-2018, filwaqt li jifdal li jiġi investigat l-ilment tar-rikorrenti għall-perijodu qabel dik id-data.

17. Qabel ma l-Qorti tgħaddi sabiex tinvestiga l-mertu tal-ilment tar-rikorrenti, tirrileva li dan ma jistax jintlaqa' safejn huwa msejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat**

**et**[17], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 158 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi għalihom. Għaldaqstant għandu jingħad mill-ewwel li ma tistax tintlaqa' it-tieni talba tar-rikorrenti safejn din hija msejsa fuq l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

18. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Vella, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li permezz tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, tal-Att tal-2009 u tal-liġijiet oħra viġenti, huwa impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom li huwa soġġett għal kera baxxa. Jikkontendu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

19. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni ngħata lill-intimat Vella għal perijodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mit-13 ta' Marzu, 1991, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja minn missier ir-rikorrenti Alfred Vella, kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet miftehma fil-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja tal-21 ta' Marzu, 1991, fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa. Mat-tmiem ta' dik il-konċessjoni fit-12 ta' Marzu, 2008, l-intimati Vella kellhom dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tas-subinċiż (i) tal-para. (b) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158,

[17] Kost. 80/19LM.

u kif regolat mill-istess disposizzjonijiet fejn il-kera pagabbli kellha tiġi awmentata.

20. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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. 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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

21. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[18]

22. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan ghaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-

[18] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23.10.2018.

akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'posizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

23. Fil-kaz **James and Others v. UK**[19], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[20]

24. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija tal-proprjetà:

> *"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 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*

[19] App. 8793/79, deċiża fil-21.02.1986.
[20] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30.11.2001.

*other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor 4-2unforeseeable. 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)."*[21]

25. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizzju annwali ta' €3,300.00 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha għas-sena 2008, meta l-fond kellu jiġi lura f'idejn l-antekawża tar-rikorrenti fi tmien tal-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika patwita mal-intimat Vella, u dan kif awmentat skont is-suq għal €5,000.00 fis-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti, u mill-antekawża tagħhom qabilhom; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li l-antekawża tar-rikorrenti dak iż-żmien mingħajr dubju kienu qegħdin jgħixu f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom, hekk kif baqgħu llum ir-rikorrenti. Fil-każ **Cassar v. Malta**[22], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap.

[21] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiża fit-30.07.2015.
[22] App. 50570/13, deċiża 30.01.2018.

158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu li r-rikorrenti kienu ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali meta fl-1991 huma kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens temporanju lill-intimat Vella. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħhom, l-intimat Vella qegħdin jargumentaw li l-antekawża tar-rikorrenti qatt ma ħarġu bil-kontenzjoni mressqa mill-istess rikorrenti. Il-Qorti tgħid li bla dubju ta' xejn huma kienu konxji tal-konsegwenzi kollha li kienu ser isegwu mill-att tagħhom, iżda dan ma jistax jissana kull ksur riżultanti mil-liġi li taħtha sar l-imsemmi att. L-istess jingħad dwar il-fatt li l-antekawża tar-rikorrenti baqgħu siekta u ma ressqu l-ebda lment dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Tikkunsidra li l-imsemmija antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla libera f'dak li għamlu u l-konsegwenzi kienu inevitabbli. Għaldaqstant din ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat mhijiex ġustifikata u tiċħadha, u l-istess jingħad fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni tal-intimati Vella.

26. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[23]:

*"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in*

[23] 26.09.2006.

*regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*

*68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*

*69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty-two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

27. Ghal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati, li r-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom dak iż-żmien, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[24]:

*"58. 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 individual*

[24] App. 1046/12, deċiża fit-30.07.2015.

*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)".*

28. Għalhekk il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sidien kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallew lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

*"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[25]

Hawn għandu jingħad li fid-dawl ta' dan l-insenjament kif addottat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali Maltin, it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat m'għandhiex tintlaqa'.

[25] Cassar v. Malta, *Supra.*

29. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qegħdin jippretendu l-intimati Vella, ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

30. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

31. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *"... 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*

[26] 29.04.2016.
[27] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

*mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

32. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

*"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

33. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Vella kienu tenuti li jħallsu fl-eventwalità li l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn it-12 ta' Marzu, 2008, u l-31 ta' Lulju, 2018, huwa ferm akbar minn dak attwalment ippercepiet mis-sidien fis-somma ta' ċirka €3,436.20[28], fejn id-dħul tal-imsemmija sidien kellu saħansitra jkun ta' madwar €42,167[29]; u (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond inklużi dawk tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

34. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

---

[28] Ara rċevuti a *fol.* 138 *et seq.*

[29] 12.3.08-31.12.08: €3,300/12x10=€2,750; 2009-2013: €3,300x5=€16,500; 2014-2017: €5,000x4=€20,000; 01.01.18-31.07.18: €5,000/12x7=€2,917. B'kollox €42,167.

35. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tnax-il elf disa' mija u għaxar Euro (€12,910.00)[30] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, mingħajr ma tidħol fil-mertu tal-kwistjoni ta' żgumbrament li għandha tiġi deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera, li skont il-liġi għandu kompetenza esklużiva sabiex jiddeċiedi kwistjonijiet simili. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment stante li kif sewwa jirrilevaw l-intimati Vella, huwa l-Istat li għandu jwieġeb lis-sid għal xi nuqqas riżultanti mil-leġislazzjoni tiegħu.

## Decide

**Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:**

[30] €42,167-€3,436 kera perċepita)/3=**€12,910.**

**1) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

**2) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati Vella, tilqa' is-sitt eċċezzjoni tagħhom, u l-erbatax-il eċċezzjoni tagħhom b'mod limitat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom;**

**3) Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri mit-12 ta' Marzu, 2008, u li jispiċċa fl-31 ta' Lulju, 2018, u dan fir-rigward biss tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva tmintax-il elf disa' mija u għaxar Euro (€18,910.00), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.**

**Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja taghha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

**Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**