PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' SETTEMBRU, 2023

Kawża Numru: 12K

Rik. Kost. 734/2021 RGM

Francis Pace, Mary Pace u b'digriet tal-15 ta' Diċembru 2022,
l-atti ġew trasfużi f'isem Simona Scerri, u
Joanna La Rosa

vs.

L-Avukat tal-Istat

Vincent Azzopardi

Il-Qorti

1. Rat li fl-10 ta' Novembru 2021 r-rikorrenti ppreżentaw rikors kostituzzjonali fejn ippremettew li huma propjetarji tal-fond 63, Dorvin, Triq il-Ħarrub, Imsida.

2. Ġie mfisser li Antonio Pace, missier Mary Pace, Jerome Pace li miet u wirtu Francis Pace u Josephine Pace li mietet u wiritha Brian Grima li miet u wirtitu Joanna La Rosa, kien akkwista flimkien ma' Rosario Pace l-fond mertu tal-kawża bis-saħħa ta' att ta'

enfitewsi perpetwa ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt fil-25 ta' Mejju 1939. Fl-24 ta' Ġunju 1946, iċ-ċens ġie mifdi permezz ta' att ippubblikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. B'att tas-17 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, il-fond kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja lil Lawrence Schembri għal perjodu ta' 17-il sena. Sussegwentement b'att tas-27 ta' Diċembru 1973, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, Lawrence Schembri biegħ ir-rimanenti żmien tal-utili dominju temporanju lil Joseph Parnis. Fit-18 ta' Marzu 1974 Joseph Parnis biegħ l-utili dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal fir-rigward tal-istess proprjetà lil Lawrence Schembri liema att sar quddiem in-Nutar Dottor Joseph Cachia. Jumejn wara u fl-20 ta' Marzu 1974, Lawrence Schembri biegħ l-utili dominju temporanju li kien fadal lil Vincent Azzopardi.

3. B'att ta' enfitewsi perpetwa ppubblikat min-Nutar Dottor Carmelo Mangion fit-23 ta' Jannar 1988 l-aħwa Pace akkwistaw il-fond in kwistjoni u fdew l-istess ċens permezz ta' att ippubblikat mill-istess nutar fl-4 ta' Marzu 1989. Nonostante li l-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fis-7 ta' Mejju 1984, Vincent Azzopardi baqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża b'kera irriżorja bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158.

4. Fissru li dan wassal sabiex ġie leż id-dritt tagħhom bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalhekk ir-rikorrenti intavolaw din il-kawża u talbu lil din il-Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara li l-liġi viġenti u ċioe l-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħda timponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt tar-rikorrentżi għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> 2. Tiddikjara illi l-liġi viġenti kreat preġudizzju u danni lir-rikorrenti, filwaqt li tillikwida dan id-danni/kumpens dovut, u sussegwentement tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu dawn id-danni/dan il-kumpens lir-rikorrenti.
>
> Salv kull provvediment li din il-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun."

5. L-inkwilin Vincent Azzopardi b'risposta minnu ppreżentata fit-2 ta' Diċembru 2021 ressaq diversi eċċezzjonijiet; in linea preliminari li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur u li r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji; illi r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Francis Pace et vs.

Vincent Azzopardi et (Rik 886/2021) li hija prova suffiċjenti li l-liġi tipprovdi rimedju ordinarju; fil-mertu li huwa qiegħed igawdi minn kirja skont il-liġi; illi l-Att XXIV tal-2021 jipprovdi għal mekkaniżmu fejn sid jista' jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera.

6. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu fil-15 ta' Diċembru 2021 fejn in linea preliminari eċċepixxa li l-ewwel talba m'hijiex mistħoqqa għaliex ma ġiex speċifikat l-liġi li hija leżiva, l-istess fir-rigward tat-tieni talba. Ġie eċċepiet ukoll li r-rikorrenti għandhom jippreżentaw prova tat-titolu flimkien mal-provenjenza u dan stante li r-rikorrenti ma jgħidux x'ġara minn sehem Rosiario Pace kif ukoll ingħad li Antonio Pace illum huwa mejjet iżda prova ta' dan ma nġabitx. L-Avukat tal-Istat talab ukoll li titressaq prova li l-proprjetà mertu tal-kawża hija d-dar t'abitazzjoni, li l-inkwilin huwa ċittadin Malti, li jirrisjedi fir-residenza ordinarju tiegħu u li l-fond ma hux dekontrollat.[1] Ingħad fil-mertu li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kinux propjetarji tal-fond suġġett għal kirja u lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021. Irrileva wkoll li m'huwiex minnu li huwa impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-fond u dan għaliex il-kirja hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa kif ukoll li skont l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sidien jistgħu jitolbu jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk l-inkwilin ma jkunx ħaqqu protezzjoni mill-Istat. In oltre fir-rigward tal-kirja, l-Avukat tal-Istat jispjega li l-kirja bis-saħħa tal-Artikolu 12B tista' tiżdied sa 2%. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li safejn it-talbiet huma msejsa fuq l-Artikolu 37, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa ebda pussess ta' xi ġid tat-rikorrenti. In oltre fisser li l-Istat implimenta miżuri ta' kontroll tal-użu u dan sabiex b'hekk jiġi regolat sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, irrileva li skont il-proviso ta' dan l-artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku.

7. Il-Qorti nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża u dan għall-perjodu mill-1984 sal-10 ta' Novembru 2022 f'intervalli ta' ħames snin.

[1] Fir-rigward tad-dekontroll ir-rikorrenti ppreżentaw ċertifikat fil-15 ta' Diċembru 2022 juru l-fatt li l-fond m'huwiex dekontrollat.

8. Rat ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi ġie ppreżentat fil-21 ta' April 2022 u maħluf fis-26 ta' Mejju 2022.[2]

9. Rat il-mistoqsijiet in eskursjoni tar-rikorrenti ppreżentati fis-7 ta' Lulju 2022[3] kif ukoll ir-risposti tal-Perit Tekniku ppreżentati fis-7 ta' Settembru 2022[4].

10. Rat il-provi kollha li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża.

11. Ħadet kont ta' dak li ingħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[5], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Azzopardi[6] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat[7].

12. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

M'huwiex leġittimu kontradittur

13. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-inkwilin hija fis-sens li m'huwiex leġittimu kontradittur.

14. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

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

[2] Fol 131 et seq tal-proċess.
[3] Fol 149 et seq tal-proċess
[4] Fol 152 et seq tal-proċess.
[5] Ippreżentata fis-27 ta' Marzu 2023 a fol 204 et seq tal-proċess.
[6] Ippreżentata fl-4 t'April 2023 a fol 212 et seq tal-proċess.
[7] Ippreżentata fis-17 t'April 2023 a fol 224 et seq tal-proċess.

kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

15. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

16. Fil-kawża tal-lum r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi bil-kirja tal-fond protetta bil-Kapitolu 158 inkisru l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

17. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimat Azzopardi.

18. L-intimat Azzopardi però għandu jkun parti fil-kawża għaliex għandu leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti tista' tolqot il-jeddijiet tiegħu ukoll.

19. Għaldaqstant, għalkemm f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem meta l-ksur huwa riżultat ta' l-applikazzjoni ta' liġi, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza tal-inkwilin fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri kostituzzjonali jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tiegħu.

20. Din l-eċċezzjoni tal-inkwilin qiegħda tiġi għalhekk miċħuda.

Ikkunsidrat;

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

21. L-intimat Azzopardi jeċċepixxi fit-tieni eċċezzjoni tiegħu n-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għar-rikorrenti. Għalhekk l-

intimat Azzopardi qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha.

22. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319.** Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija 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 ordinarja oħra."

23. Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżawrixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha.

24. Tajjeb jiġi puntwalizzat illi l-oneru jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrent tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrent.

25. L-intimat Azzopardi naqas milli jindika liema kienu dawk ir-rimedji li r-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom qabel daħal fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

26. Huwa minnu li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Francis Pace et vs. Vincent Azzopardi iżda dawn il-proċeduri quddiem il-Bord għandhom skop differenti minn dak imressaq quddiem din il-Qorti. F'dawn il-proċeduri l-iskop primarju huwa wieħed u ċioe li jiġi dikjarat li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew leżi u minħabba dik il-leżjoni huma għandhom jiġu kumpensati. Ir-rimedju li għamlu użu minnu r-rikorrenti ġie a dispożizzjoni tagħhom bid-dħul fis-seħħ

tal-Att XXVII tal-2018; preċedentament għal dak il-perjodu r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju li jista' jitqies li kien adegwat u effettiv.

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

28. Il-Qorti, wara li qieset li ma tressqet l-ebda raġuni li tista' twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Azzopardi.

Ikkunsidrat

Talbiet mhux ċari

29. Fit-tielet eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat beda billi eċċepixxa li l-ewwel talba m'hijiex ċara u dan għaliex mhuwiex speċifikat l-liġi li r-rikorrenti qegħdin jikkontestaw. Fir-raba' eċċezzjoni imbagħad ikompli jgħid li lanqas it-tieni talba m'hi mistħoqqa għaliex ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-liġi viġenti kreat preġudizzju u danni però naqsu milli jindikaw l-artikolu.

30. Dan in-nuqqas ġie rimedjat fil-mori tal-proċeduri u ġie ċċarat li l-azzjoni kienet qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158. Għaldaqstant in vista ta' din il-kjarifika l-Qorti tgħaddi sabiex tiċħad it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Konfuzjoni fil-proprjetà

31. Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta li hemm konfużjoni fid-deskrizzjoni tall-proprjetà u dan għaliex filwaqt li fl-ewwel paġna kienet qiegħda ssir referenza għal proprjetà ġewwa l-Imsida, fit-tieni paġna tar-rikors il-proprjetà li saret referenza għaliha kienet tinsab il-Marsa.

32. Il-Qorti hawn ukoll tinnota li tali nuqqas ġie rimedjat fil-mori tal-kawża u għalhekk il-Qorti tgħaddi sabiex tastjeni milli konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Prova tat-titolu u l-provenjenza

33. Fis-sitt eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li jkun għaqli li r-rikorrenti jippreżentaw prova tat-titolu u l-provenjenza u dan għas-segwenti raġunijiet:
    a. Ingħad li Antonio Pace kien akkwista proprjetà b'titolu ta' Enfitewsi Perpetwa flimkien ma' Rosario Pace fl-1939 iżda evidenza dokumentarja ta' din l-affermazzjoni ma ġietx prodotta;
    b. Jgħidu li Antonio Pace miet, iżda ma nġabitx prova ta' dan;
    c. Ingħad li Rosario Pace waqaf jissemma fir-rikors promotur u r-rikorrenti ma jagħtu ebda ħjiel jekk għadux ħaj u jekk le, kif iddevolva sehmu fil-proprjetà.

34. Fin-nota ta' sottomissjonijiet imbagħad ingħad li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Rosario Pace m'hemm ebda referenza għall-fond mertu tal-kawża u lanqas m'hemm referenza għal dan il-fond fil-kuntratt ta' enfitewsi tat-23 ta' Jannar 1988.

35. Dwar it-titolu l-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[8]

36. Dan magħdud il-Qorti għandha tkun konvinta li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-fond. Kien għalhekk li daret b'reqqa l-kuntratti ppreżentati mar-rikors promotur kif ukoll mal-affidavit ta' Francis Pace.

37. Tibda billi tosserva li fil-kuntratt tal- tal-24 ta' Ġunju 1946 ippubblikat min-Nutar Victor Bisazza saret referenza proprju għall-kuntratt t'akkwist tal-fond b'titolu ta' enfitewsi perpetwu minn Rosario u Antonio aħwa Pace, liema kuntratt kien ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt fil-25 ta' Mejju 1939, li dak iż-żmien kienet għalqa, liema kuntratt ukoll ġie ippreżentat mal-affidavit ta' Francis Pace. Jiġi osservat ukoll li fil-kuntratt tal-24 ta' Ġunju 1946 ingħad li fuq din l-għalqa kienu inbnew "żewġ [...] djar li qegħdin Santa Venera, tlieta oħra limiti ta' Msida"[9]. Il-kuntratt jippreċiża wkoll li n-

[8] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017.
[9] Fol 12 tal-proċess.

numri tad-djar ta’ Santa Venera huma tnejn u tlieta filwaqt dawk tal-Imsida huma numru erbgħa, ħamsa u sitta.

38. Fil-kuntratt ta’ bejgħ u proroga ta’ enfitewsi tas-27 ta’ Diċembru 1973, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, saret referenza għall-proprjetà bin-numru tnejn, Carob Street, Santa Venera.[10] L-istess fil-kuntratt ta’ Bejgħ tal-Enfitewta tat-18 ta’ Marzu 1974 fl-atti tal-istess Nutar.[11] Fil-kuntratt ta’ bejgħ li sar lill-intimat Vincent Azzopardi fl-20 ta’ Marzu 1974 il-fond ġie deskritt bħala “terran bl-arja libera tieghu li qieghed Santa Venera, Carob Street, numru tnejn (2) soġġett għaċ-ċens temporanju ta’ tletin lira Maltija (Lm30) fis-sena[...]”.[12] Fl-istess kuntratt kompla jingħad li “il-komparenti Antonio Pace qieghed jirrikonoxxi lill-komparenti Vincent Azzopardi bhala attwali possessur u enfiteuta ġdid tal-imsmmi fond ghaż-żmien li fadal fuq indikat u da parti tieghu il-komparenti Vincent Azzopardi qieghed jirrikonoxxi lill-komparenti Antonio Pace bhala padrun dirett tal-istess fond [...]”.[13]

39. Sussegwentement fil-kuntratt tat-trasferiment tat-titolu ta’ enfitewsi perpetwa li sar fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion fit-23 ta’ Jannar 1988, ġie indikat li waħda mill-proprjetajiet li t-titolu tiegħu qiegħed jiġi trasferit minn Antonio Pace lil Mary, Josephine, Francesco, Geolormo aħwa Pace huwa proprju “(1) Id-Dirett dominium temporanju ta cirka tmien snin ohra u ċens annwu u temporanju relattiv ta’ tletin liri maltin (Lm30), u l-proprjeta assoluta tan-nofs indiviz tal-fond “David”, numru tnejn, Carob Street, Msida, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu.”[14] L-istess kuntratt ikompli jipprovdi li “qed jiġi ddikjarat illi l-propjeta msemmija fil-paragrafi wiehed sa tlieta (1-3), it-tnejn inklużi [...] gew akkwistati minn Antonio Pace flimkien ma’ Rosario Pace permezz ta’ att ta’ enfitewsi perpetwa ppubblikat minn Nutar Joseph Gatt, fil-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Mejju, elf disa mija u disa u tletin (1939)”.[15]

40. Dan l-aħħar paragrafu huwa turija ċara li l-art imsemmija fil-kuntratt tat-23 ta’ Jannar 1988 kienet qiegħda tirreferi għall-istess dar li saret referenza għalija kemm fil-kuntratti tal-bejgħ tal-enfitewsi temporanju kif ukoll fil-kuntratt tal-fidi ta’ enfitewsi tas-sena 1946.

---

[10] Fol 26 tal-proċess.
[11] Fol 37 tal-proċess.
[12] Fol 44 tal-proċess.
[13] Fol 45 tal-proċess.
[14] Fol 47 – 48 tal-proċess.
[15] Fol 52 tal-proċess.

41. Sussegwenti għall-kuntratt t'akkwist tal-fond hawn fuq imsemmi, l-aħwa Pace kkuntrattaw il-fidi tal-enfitewsi tal-4 ta' Marzu 1989 li għamel referenza għall-fond numru 2, Triq il-Ħarrub, Imsida liema dar kellha l-isem "Darin". L-isem "Darin", Carob Street Msida jerġa' jidher fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Rosario Pace li saret fis-17 ta' Ġunju 1980 li ukoll tindika li l-kirja kienet ta' Lm30. Nafu għalhekk li Darin hija l-istess dar li dak iż-żmien kellha numru 2, b'kirja ta' Lm30 l-istess ammont ta' kirja ta' Vincent Azzopardi kien iħallas skont il-kuntratt surreferit. In atti l-ewwel darba li jidher l-isem "Dorvin" huwa fl-irċevuta tal-1 ta' Frar 1991.

42. Magħdud ma' dawn l-osservazzjonijiet, il-Qorti tqis ukoll li l-intimat Azzopardi ma kkontestax it-titolu li r-rikorrenti għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża u dejjem irrikonoxxihom bħala s-sidien u dejjem ħallas il-kirja lilhom mingħajr ebda kontestazzjoni. Tinnota wkoll li l-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tal-11 ta' Novembru 2022 ukoll daħal fil-kwistjoni tat-titolu qabel ikkunsidra l-mertu tal-kawża li kellu quddiemu u wasal għall-konklużjoni li huwa konvint li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu tal-kawża: "abbażi tas-suespost, il-Bord, huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-kera tal-fond filwaqt li l-intimat huwa effetivament l-inkwilin tal-fond *de quo*."[16]

43. Din il-Qorti wkoll tikkonkludi li r-rikorrenti huwa s-sidien tal-fond mertu tal-kawża.

44. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti kellhom iġibu prova tal-ishma li huma jżommu u kif kien iddevolva s-sehem ta' Rosario Pace.

45. Mill-affidavit ta' Francis Pace, jirriżulta li Rosario Pace miet fl-14 ta' Jannar 1980 (ċertifikat tal-mewt anness mal-affidavit ta' Francis Pace) u permezz ta' **testment ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tas-7 ta' Novembru 1966, huwa kien innomina lil Francis flimkien ma' ħutu werrieta universali tiegħu u għalhekk is-sehem li kellu minn dik il-proprjetà iddevolva fuqhom**. Kompla jispjega li huwa propjetarju ta' nofs indiviż u dan stante li kwart indiviż kien akkwistah permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Jannar 1988 filwaqt li l-kwart indiviż l-ieħor wirtu mingħand ħuh Jerome Pace meta ġie nieqes**.**

46. **Joanna La Rosa spjegat li hija għandha kwart indiviż tal-fond li ddevolva fuqha minn Brian Grima li kien wiret mingħand Josephine Pace.**

---

[16] Francis Pace et vs. Vincent Azzopardi (Rik 886/2021).

47. **Mary Pace spjegat fl-affidavit li hija wkoll għandha kwart indiviż. B'din l-ispjegazzjoni għalhekk ġiet ukoll sorvolata dak li ingħad dwar Rosario Pace fis-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat**

48. L-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet issottometta li bil-kuntratt li r-rikorrenti jikkontendu li bih saru sidien ta' nofs indiviż jipprovdi li:

> "(3) Qed jiġi miftiehem illi kull introjtu tal-proprjeta assenjata jibqghu a favur il-koncedenti u marti, tul hajjithom, u dan minkejja l-assenjazzjoni u trasferiment tal-proprjeta relattiva [...]"

Skont l-Avukat tal-Istat dan ifisser li huma Anthony Pace u martu li baqgħu jgawdu mill-kirjiet u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx dritt jipperċepixxu l-kirja tiegħu sakemm damu ħajjin il-ġenituri tagħhom. Kompla jingħad li in atti ma jirriżultax jekk Anthony Pace u martu ġewx neqsin u lanqas hemm xi referenza għall-wirt tagħhom. Jispjega li f'dan il-każ kwalunkwe kumpens jista' jiġi likwidat biss fuq nofs indiviż tal-proprjetà.

49. Huwa minnu li ġie miftiehem fil-kuntratt tat-23 ta Jannar 1988 li Anthony Pace u martu jibqgħu igawdu mill-kirjiet, daqs kemm huwa minnu wkoll li fil-kuntratt tal-fidi taċ-ċens tal-4 ta' Marzu 1989, il-partijiet qablu li "l-introjtu u rikavat, cioe kirjiet, li jingabru mill-fondi fuq deskritti, jibqghu jipperċepixxu a favur Anthony Pace u martu tul hajjithom."[17]

50. L-Avukat tal-Istat huwa korrett meta jgħid li m'hemm ebda informazzjoni dwar jekk Anthony Pace u martu għadhomx ħajjin, jew meta ġew neqsin u kif iddevolva l-wirt tagħhom. Il-Qorti tinnota biss li l-irċevuti sas-sena 1988 kienu speċifikament isemmu li kien Antonio Pace li kien qiegħed jirċievi l-kirja mingħand Vincent Azzopardi, iżda l-ewwel irċevuta tal-1989 li saret f'Mejju 1989 ma tippreċiżax li kien Anthony Pace li rċieva l-kirja iżda ma jgħid xejn min qed jirċievuhom għajr għall- firma li m'hijiex ta' Antonio Pace iżda kienet tkun tal-persuna li qiegħda tiġbor il-kirja, daqqa J Pace, daqqa Grima, xi daqqiet Mary Pace Vassallo u f'oħrajn Frances Pace.

51. Pero' jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti jew l-ante kawża tagħhom akkwistaw is-sehem ta' missierhom Antonio Pace b'kuntratt tat-23 ta' Jannar 1988 filwaqt li wirtu lil Rosario Pace fl-14 ta' Jannar 1980. Iċ-ċens temporanju skada fis-7 ta' Mejju, 1984. Mill-

[17] Fol 59 tal-proċess.

kuntratt tat-23 ta' Jannar 1988 jirriżulta illi Antonio sive Anthony Pace twieled fis-sena 1908.

52. Għalkemm ma kien aktar indikat li r-rikorrenti jressqu l-prova li l-ġenituri tagħhom ġew nieqsa u min huma l-werrieta tagħhom; fiċ-ċirkosgtanzi l-Qorti ser tqis illi r-rikorrenti qua sidien tal-fond għandhom jedd jadixxu lill-Qorti dwar dwar danni sofferti li jmorru lura għall-jum meta l-emfitewsi temporanja skadiet u ġiet konverita f'kera ope legis.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

53. Fit-tnax-il eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi ma jistax jinstab ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex hawn *non si tratta* ta' teħid forzuż tal-fond jew ta' jedd fuqu mill-Gvern, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-proprjetà mis-sidien. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat għalkemm żamm ferm l-eċċezzjonijiet issollevati fir-risposta tiegħu huwa għażel li ma jippreżentax is-soliti argumenti u dan stante li llum il-ġurnata huwa ben magħruf x'tgħid il-ġurisprudenza dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

54. Huma diversi s-sentenzi tal-qrati nostrani illi sabu li Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jilledi l-jedd sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel fir-rigward tal-emendi introdotti.

55. Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

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

56. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila vs. Avukat Generali et**, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali

minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għall-Kapitolu 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

> "11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.
>
> 12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.
>
> 13. 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 impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha."

57. In vista ta' dak fuq kunsidrat, l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qiegħda tiġi respinta.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

58. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

59. Ir-rikorrenti jsostnu li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 158 b'mod partikolari l-Artikolu 12 ċaħduhom fiż-żmien rilevanti mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew

għaliex il-liġi kienet tagħmilha kważi impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex impedithom għal tul konsiderevoli ta' żmien milli jitolbu mingħand l-inkwilin forzat fuqhom kera ġusta.

60. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

61. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

62. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjetà li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjetà, dan għandu jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

63. Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss seħħ f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku. Però dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

64. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

65. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjetà tagħha, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milquta b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

66. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."*[18]

67. 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, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda, kif fuq ġia ritenut, sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

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

68. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[19]

69. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mir-rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali, Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarrew għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilin skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

70. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif viġenti bejn id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet**

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

fundamentali tagħhom sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

71. Dwar Artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 u qabel ma ġie sostitwit fis-sena 2021, kellha dan xi tgħid il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-23 ta' Novembru 2020:

> "Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.
>
> Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni."

72. Aktar reċenti l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 segwit ill-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

“Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta’ dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f’dak illi għandu x’jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera huwa ta’ tnejn fil-mija (2%) ta’ kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirkostanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

[...] Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b’ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi [...]

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista’ jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala “irriżorju”, aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta’ taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma’ dħul minn għejjun oħra. Jibqa’ relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t’Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et**:

»“Il-fatt illi jista’ jkun illi fis-suq ħieles tista’ ssib lil min jista’ u huwa lest li jħallas b’kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta’ kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa’ meħtieġ li jkun hemm forma ta’ kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F’suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5- 4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b’kera ta’ bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

73. **Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u tqis illi l-Artikolu 12B sa minn qabel ma ġie sostitiwit bl-Att XXIV tal-2021 ipprovda rimedju għal-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti bis-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

74. Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata mogħtija fil-kawża istitwita mir-rikorrenti hija konferma tar-rimedju adegwat disponibbli lir-rikorrenti bl-Att XXVII tas-sena 2018.

Ikkunsidrat;

75. Kif ser naraw hemm disproporzjon kbir ħafna bejn il-kera perċepibbli mir-rikorrenti fiż-żmien rilevanti u l-valur lokatizju tal-fond.

76. Ingħad fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li:

"Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021".

77. **Il-Qorti għalhekk qiegħda tqis illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu mis-7 ta' Mejju 1984 (meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika) sal-1 ta' Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ Artikolu 12 B (ara Avviż Legali 259 tal-2018) li ta d-dritt lir-rikorrenti li tadixxi l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjetà.**

Rimedju: Kumpens

78. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 158 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

79. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi 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-attur 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-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

80. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

    a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
    b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
    c. Bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

81. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Elena Borg Costanti sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond.

82. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi:

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)
1984	585.67[20]	45.47[21]
1985	900.00	69.88
1986	900.00	69.88
1987	900.00	69.88
1988	900.00	69.88
1989	900.00	69.88
1990	1,800.00	139.76
1991	1,800.00	139.76
1992	1,800.00	139.76
1993	1,800.00	139.76
1994	1,800.00	139.76
1995	1,800.00	139.76
1996	1,800.00	139.76
1997	2,200.00	139.76
1998	2,200.00	139.76
1999	2,200.00	139.76
2000	2,200.00	139.76
2001	2,200.00	139.76
2002	2,200.00	139.76
2003	2,200.00	139.76
2004	3,850.00	139.76
2005	3,850.00	139.76
2006	3,850.00	197.99
2007	3,850.00	197.99
2008	3,850.00	197.99
2009	3,850.00	197.99
2010	5,800.00	197.99
2011	5,800.00	197.99
2012	5,800.00	197.99
2013	5,800.00	211.44
2014	5,800.00	211.44
2015	5,800.00	211.44
2016	6,000.00	217.38
2017	6,000.00	217.38

[20] €900 / 12 x 7 (Ġunju sa Diċembru) + 24 ġurnata (mis-7 ta' Mejju sal-3 ta' Mejju).

[21] €69.88 12 x 7 + 24.

2018	2,500.00[22]	90.58[23]
Total	**105,485.67**	**5,176.62**

83. Is-somma ta' €105,485.67 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €73,839.97. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €59,071.97 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ħallas l-intimat Azzopardi kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

84. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €53,895.35 li qed jiġu arrotondati għal tlieta u ħamsin elf u disa' mitt ewro (€53,900), liema somma għandha tinqasam skont is-sehem li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti għandhom fil-fond mertu tal-kawża.**

85. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni t-tul ta' żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-rikorrenti illi għal tant snin kienu fl-impossibilità li jirrikorru b'suċċess għar-rimedji ordinarji u li l-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx[24], **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) li għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti skont is-sehem li kull wieħed għandu.**

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

86. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

87. Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Abela m'għandha tbagħti l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

[22] €6,000 / 12 x 5 (Awwissau sa Diċembru).
[23] €217.38 / 12 x 5.
[24] Ara **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba u tiddikjara li fiż-żmien rilevanti u ċioe' mis-7 ta' Mejju 1984 sal-31 ta' Lulju 2018, l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 illeda d-drittijiet tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom tal-fond 63, Dorvin, Triq il-Ħarrub, Imsida u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. **Tilqa'** t-tieni talba, tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom dritt għal rimedju konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji.

3. **Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma tlieta u ħamsin elf u disa' mitt ewro (€53,900) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elf ewro (€10,000).

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlieta u sittin elf u disa' mitt ewro (€63,900) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
26 ta' Settembru 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur