# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
# (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

## ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Settembu, 2023**

**Numru 5**

**Rikors Numru 176/22TA**

**Adrian Galea (K.I. 62279M)**

**vs**

**Pauline Psaila (K.I. 97743M)**

**Avukat tal-Istat**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' Adrian Psaila (ir-Rikorrenti) ppreżentat fis-6 ta' April 2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond **35, 'St Paul', Triq l-Ahwa Vassallo, gia bl-isem ta' Sqaq il-Kamnu Numru 2, Hal Luqa,** liema propjeta` hija derivanti minn kuntratt ta' Divizjoni, datat l-ghaxra (10) ta' Settembru

tas-sena elfejn u disgha (2009), in atti n-Nutar Dottor Mario Bugeja. Kopja tal-imsemmija Divizjoni hija esebita u mmarkata “Dok. A”.

**2.** Illi dan il-fond gejn mis-successjoni ta’ missier ir-rikorrent, Anthony Galea, li miet fid-disgha ta’ Settembru tas-sena elf disa’ mija sebgha u tmenin (09/09/1987), u dan kif jirrizulta mic-certifikati tal-mewt ta’ missier tar-rikorrent, li huwa esebit u mmarkat bhala “Dok.B”, u kif ukoll id-Denunzja li esebita u mmarkata “Dok. C.”

**3.** Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-Certifikat ta’ Dekontroll u li hu hawn esebit u mmarkat bhala“Dok. D”.

**4.** Illi l-antekwanza tar-rikorrent, Joseph Galea, ossia n-nannu tar-rikorrent kien ikkonceda permezz ta’ kuntratt datat it-tletin ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija tmienja u sittin (30/05/1968), fl-atti tan-Nutar Joseph Agius b’titolu ta’ enfitewsi temporanja b’effett mill-ewwel ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija tmienja u sittin (01/05/1968) lil Leonardo Psaila, ossia r-ragel tal-intimata, illum defunt, l-fond bin-numru, 35, bl-isem ta’ St Paul’s’ , Triq l-Ahwa Vassallo, u gia bl-isem ta’ Sqaq il-Karmnu, Numru 2, Hal luqa, ghal perjodu ta’ sbatax-il (17) sena, versu cens annwu u temporanju ta’ tnejn u erbghin Lira (£42.00c) fis-sena, kopja tal-imsemmi kuntratt ta’ enfitwesi qieghda tigi esebita u mmarkata bhala “Dok. E”.

**5.** Illi din il-koncessjoni enfitewsi temporanja skadiet fit--tletin ta’ April tas-sena elf disa’ mija hamsa u tmenin (30/04/1985).

**6.** Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, gialadarba l-intimata Pauline Psaila, ossia l-armla ta’ Leonardo Psaila u li hija l-antekawza minnu hija cittadina ta’ Malta u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellha dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex tibqa’ tabita fil-fond taht titolu ta’ kera, b’zieda fil-kera skond ir-rata ta’ inflazzjoni, pero’ qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

**7.** Illi fit-tletin ta’ April elf disa’ mija hamsa u tmenin (30/04/1985) il-kera tal-fond in kwistjoni saret erba’ u tmenin Lira Maltin (Lm84.00c) ekwivalenti ghal mija hamsa u disghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€195.67c), u baqa hekk sal-ahhar ta’ April tas-sena elfejn (2000) fejn il-kera kellha terga’ toghla skond l-oghli tal-hajja.

**8.** Illi a tenur tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta’ Jannar 2010 regghet gholiet u l-istess baqa’ jigri kull tlett snin, u dan skont l-Att X tal-2009, u l-ahhar awment li sar kien fl-1 ta’ Jannar 2019 ghal €303.50c fis-sena.

**9.** Illi l-intimata Psaila qed thallas il-kera irrizorja ta’ €303.50c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b’mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta’ l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta’ Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Psaila u d-defunt zewgha li kienu cittadini Maltin

u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.

**10.** Illi r-rikorrent jew l-antekawza tieghu, ossia nannuh Joseph Galea, fil-perjodu li gie koncess dan l-enfitwesi temporanju tal-fond mertu ta' dan ir-Rikors, ossia fis-sena 1968, qatt ma kien jobsor jew seta' b'xi mod ikun a konoxenza tal-fatt li matul il-perjodu ta' sbatax-il sena tal-imsemmija koncessjoni enfitewtika li l-legislatur kien se jippromulga ligi (Att XXIII tal-1979) li kienet se tippregudika l-pozizzjoni tieghu wara li jiskadi l-imsemmi perjodu fejn l-antekawza tar-rikorrent ma setax jirriperendi l-fond *de quo*. In oltre, l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'*fair rent*', ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mall-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

**11.** Illi ghalhekk dan l-Att XXIII tal-1979 ippregudika l-pozizzjoni tal-antekawza tar-rikorrent fejn ma kellu l-ebda kontroll fuq il-propjeta` tieghu, u li hekk kif skada l-perjodu ta' sbatax-il sena, u kif ukoll kien l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamel.

**12.** Illi l-antekawza tar-rikorrent ma kellu l-ebda ghazla ohra biex igawdi hwejjgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li hu ma riedx li taghmel.

**13.** Illi r-rikorrent gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €303.50c, liema kera bl-emendi tal-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

**14.** Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrent mill-proprjeta' tieghu minkejja li l-antekawza minnu ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hu mhux qed jircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, Pauline Psaila.

**15.** Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrent għandu dritt jitlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet

fundamentali d-danni li huwa soffra minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Psaila.

**16.** Illi r-rikorrent ghandu jircievi kemm danni pekunjarji u kif ukoll danni non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf minnu soffert u dan kif gie deciz fil-kawza "**Albert Cassar vs MALTA,** liema kawza giet deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

**17.** Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors Nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm *restitutio in integrum*, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rcieva tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu. In oltre, ghandhom ukoll jigu kkunsidrati r-ragunijiet moghtija mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fid-decizjoni taghha, fl-ismijiet Cauchi vs Malta.

**18.** Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018.

**GHALDAQSTANT** ir-rikorrent qieghed jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, u dan prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, tghid l-intimata ghaliex m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrent l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Pauline Psaila u jirrenduha impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond, 35, 'St Paul', Triq l-Ahwa Vassallo, gia bl-isem ta' Sqaq il-Karmnu Nru. 2, Hal Luqa, proprjetà tal-istess rikorrent.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjetà, 35, 'St Paul', Triq l-Ahwa Vassallo, gia bl-isem ta' Sqaq il-Karmnu Nru. 2, Hal Luqa, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrent r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

V. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni tal-intimata minn issa ngunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) ippreżentat fis-26 April 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni, 35 'St Paul', Triq l-Aħwa Vassallo, Ħal Luqa;

2. Illi barra minn hekk, ir-rikorrent għandu jipprovaw li l-intimata Pauline Psaila tassew qiegħda żżomm dan il-fond b'titolu ta' kirja skond l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi r-rikorrent għandu jġib prova wkoll tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika għaliex qabel dik id-data l-okkupanza tal-fond kienet bilfors għadha regolat b'dik il-konċessjoni u mhux bl-effetti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi in segwitu ta' dak diġa' premess, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** biex jilmenta dwar kull perjodu fejn huwa ma kellux titolu fuq il-fond;

5. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** biex jilmenta dwar kull perjodu wara l-**10 ta' Lulju 2018**. Dan qed jingħad għaliex il-Qorti Kostituzzjonali diġa' stabbilixxiet fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Joseph Tabone et vs Avukat Ġenerali et*** tat-30 ta' Ġunju 2021, illi l-**artikolu 12B** jipprovdi rimedju ordinarju biex tiġi awmentata l-kera u biex sidien jirriprendu pussess (ara paragrafi 13 sa 15 kif ukoll 27 sa 30). Stante illi r-rikorrent naqas milli jintavola il-proċeduri appożiti meta dawn ir-rimedji kienu disponibbli għalih sa mill-10 ta' Lulju 2018, meta ġie introdott l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018**, allura ma jista' jkun hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mill-10 ta' Lulju 2018 'l quddiem;

6. Illi sa fejn talba t-tieni tar-rikorrent hija mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** din ma tistax tintlaqa. Fl-ewwel lok dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għall-każ odjern fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka l-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** li hija liġi li daħlet fis-seħħ fl-**10 t'April 1959**, u dan skond ma jipprovdi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**: *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…"*;

7. Illi sa fejn it-tieni talba tar-rikorrent hija mibnija fuq l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, din ma tistax tintlaqa għal kull perjodu qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skond l-**artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

8. Illi bla ħsara għal dan, l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** lanqas ma jikser l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa 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. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*;

9. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

10. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost, fejn ir-rikorrenti jilmenta li l-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa sproporzjonat għall-għanijiet tal-istess liġi, dan mhuwiex minnu. Dan għaliex bl-introduzzjoni tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti setgħu u għadhom jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi awmentata għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa 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;

11. Illi fl-istess vena qari tal-**artikoli 12(2), 12B(4), 12B(8) u 12Ċ** flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Apparti minn hekk, bl-introduzzjoni tal-a**rtikoli 12B(3) u (4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** is-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li dawn jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

12. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq pretensjoni dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità minħabba rilokazzjoni indefinita u/jew kera mhux ġusta dan mhuwiex ġustifikat. Għalhekk isegwi wkoll li ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

13. Illi minħabba f'hekk, lanqas ma jimmeritaw li jiġu milqugħa it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrent;

14. Illi jekk permezz tat-tieni talba r-rikorrent qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-intimata Pauline Psaila, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat ir-risposta tal-Pauline Psaila (l-intimata inkwilina) ippreżentata fl-10 ta' Mejju 2022, li permezz tagħha wieġbet s-segwenti:-

1. **“Illi l-esponenti m’hijix il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna stante li ċittadini privati ma jistgħux ikunu misjuba li kisru d-drittijiet fundamentali ta’ terzi**, imma huwa biss l-Istat li jista’ jinżamm responsabbli ghal dan, speċjalment meta wieħed iqis il-fatt li l-unika ħaġa li għamlet l-esponenti kienet li assigurat li tottempora ruħha ma’ dak li tghid il-ligi nostrana u xejn izjed;

   Illi f’dan r-rigward, fil-kawża fl-ismijiet Vincent Curmi nomine et vs. Avukat Generali et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta’ Ġunju 2016, il-Qorti qalet:

   *“[..] illi in kwantu l-imsemmija leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma’ għamel u kull ma’ qiegħed jagħmel il-Bank intimat hu li jiżufruwixxi minn provvedimenti tal-liġi applikabbli u li għadhom viġenti b’mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta’ illegalita’, m’għandux ibati konsegwenzi tal-aġir tiegħu in linea mal-lmassima – qui suo iure utitur, non videtur damnum facere”; imma għandu jkun l-intimat Avukat Ġenerali waħdu li jerfa’ l-piż ta’ tali rimedju u konsegwentement iħallas il-kumpens stabbilit permezz ta’ dan il-ġudizzju”*

   Dwar dan il-punt, l-esponenti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti, kif presjeduta, fl-ismijiet Catherine Saliba vs. L-Avukat tal-Istat et. (Każ numru 59/2020), datata 12 ta’ April 2022, li b’riferenza għal deċiżjonijiet ulterjuri, l-Onorabbli Qorti żammet li:

   *Illi kif inhu miżmum u mgħallem “fil-każ ta’ liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux” (Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et);”*

2. Illi in linea mal-eċċezzjoni preċidenti, **l-esponenti tirrimarka li l-ebda mit-talbiet tar-rikorrent huma indirizzati fil-konfront tal-esponenti;**

3. Illi ulterjorment, ġialadarba l-esponenti ma tistax taħti u ma tista’ qatt taħti għall-ebda leżjoni li allegatament ir-rikorrent (jew l-antekawża tiegħu) sofra jew qiegħed isofri, ġialadarba t-talbiet tar-rikorrent m’humix indirizzati fil-konfront tal-istess esponenti, ġialadarba l-esponenti, u iktar kmieni r-raġel tagħha, Leonardo Psaila (li llum ħalla din id-dinja) dejjem aġixxew mal-liġi nostrana u per konsegwenza ma jistgħax jinghad li b’xi mod agixxew ħażin u/jew mhux in linea ma’ dak

li tghid (jew kienet tgħid) il-Ligi nostrana u ġialadarba dejjem ħarsu l-obbligazzjonijiet tagħhom bħala inkwilini, **l-esponenti lanqas m'għandha tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri,** u dan għaliex ma tistax tkun ikkastigata talli hija dejjem ħarset l-ordnijiet legittimi tal-Istat;

4. Illi fir-rigward tat-titolu lokatizzju tagħha, l-esponenti umilment tagħmel riferenza għad-deċiżjoni tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, datata 1 ta' Diċembru 2021, fl-ismijiet Simon Mercieca vs. Avukat Ġenerali et. (Każ numru 80/2019/1 LM) fejn ddeterminat li l-inkwilini jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet nostrana kif emendat :

> ***"24. Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.***
>
> ***25. Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bil-Kap. 69 għandha għalhekk titħassar.***
>
> *26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza appellata:*
>
> *i. tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;*
>
> ***ii. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur tal-jeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex***

***tinżamm milli inqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."***

Dwar dan, l-esponenti tagħmel referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali datat l-1 ta' Diċembru 2021, fl-ismijiet Georgina Grima et. vs. Awtorita' tad-Djar et. (Rikors numru 216/19/1 TA), fejn ġie ddikjarat li:

*"22. Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet.* ***Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rik. Kost. 216/19/1 14 Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din illeżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.***

*23. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut filparagrafu preċedenti.*

***Deċide***

***Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-***

***emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021."***

**Illi in linea mas-suespost, id-dritt tal-esponenti li tibqa' tirrisjedi fil-fond taħt titolu validu fil-liġi, m'għandux ikun affetwat permezz ta' dawn il-proċeduri.** Di fatti, ir-rikorrent fl-ebda punt ma allega jew ilmenta li d-disposizzjonijiet promulgati riċentement, partikolarment l-Att XXIV tal-2021, qegħdin b'xi mod jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu;

5. Illi finalment, jiġi rrimarkat li r-rikorrent m'eżawrixxix ir-rimedji ordinarji li toffri l-liġi nostrana;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

## Punti ta' fatti

**1.** Din il-kawża tirrigwarda l-fond 35 St. Paul, Triq l-Aħwa Vassallo, gia bl-isem ta' Sqaq il-Karmnu Numru 2, Ħal Luqa.

**2.** Dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrent flimkien ma' ommu u ħutu *per via di successione* in kwantu għan-nofs indiviż minn missieru Anthony Galea li miet fid-9 ta' Settembru 1987 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 10 u denunzja a' fol 11), u in kwantu għan nofs indiviż l-ieħor min-nanntu

Carmela Galea li mietet fl-4 ta' Jannar 1993 (ara affidavit tar-Rikorrenti a' fol 42 u dikjarazzjoni causa mortis tas-27 ta' Ottubru 1993 a' fol 79). Dan il-fond ġie sussegwentement assenjat lir-rikorrent b'att ta' diviżjoni tal-10 ta' Settembru 2009 (a' fol 5; ara wkoll riċerki a' fol 44).

**3.** Permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Settembru 1968 (a' fol 20), in-nannu tar-rikorrent, Joseph Galea ikkonċeda dan il-fond a' favur Leonardu Psaila, żewġ l-intimata inkwlina, b'titolu ta' emfitewsi temporanja għaż-żmien sbgħatax -il sena b'effett mill-1 ta' Mejju 1968 b'ċens annwu u temporanju ta' LM42 fis-sena.

**4.** L-intimata Pauline Psaila baqgħet tgħix fil-fond flimkien ma' żewġha anke wara li skadiet il-konċessjoni sub-emfitewtika fl-1 ta' Mejju 1985 u anke wara l-mewt tiegħu fis-sena 2009 (ara affidavit Pauline Psaila a' fol 114). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-intimat ngħata d-dritt li jokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

**5.** Il-ħlas ta' kera kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

**6.** Joħroġ li, skont l-aħħar awment li sar fl-1 ta' Jannar 2019, il-kera dovuta kif hekk regolata kienet tammonta għal €303.50 (ara premessa numru 8, kopja tal-ktieb tal-kera a' fol 147). Jirriżulta li l-kera dejjem ġiet aċċettata bla riżervi (ara affidavit Pauline Psaila a' fol 114 u kopja ktieb tal-kera a fol 117 sa 147).

**7.** Dan il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat non-dekontroll a' fol 19).

**8.** Jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrent (a' fol 114 para 7) li, kontestwalment ma' din l-azzjoni, r-rikorrenti ppreżenta rikors numru 301/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Dan ir-rikors ġie deċiż permezz ta' sentenza mogħtija fis-16 ta' Ġunju 2023. Permezz tagħha l-Bord laqa lewwel, t-tielet u limitatament r-raba' talba billi ordna lill-intimata inkwilina Pauline Psaila sabiex tibda tħallas lir-Rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' €5,000 fis-sena, fl-ammont ta' €416.66 fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data tas-sentenza, jiġifieri mis-16 ta' Ġunju 2023. Dan jiġifieri 2% tal-valur ta' €250,000 mogħti mil-Periti Tekniċi tal-istess Bord.

## <u>Punti ta' Liġi</u>

**9.** Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrent qed jilmenta li l-operazzjoni tal-artikolu 12 Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif

emendat bl-Att XXIII tal-1979 u sussegwentement l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti "*qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoi indefinita lill-intimata Pauline Psaila u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond*" in kwistjoni. B'dan il-mod ir-Rikorrenti jsostni li ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetá tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat. Ir-Rikorrenti għalhekk jilmenta illi l-liġijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tiegħu sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

**10.** Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

**11.** L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting*

*States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

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

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many*

*other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (**Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

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

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs*

*of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."* (**Buttigieg and Others v. Malta**, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).

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

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

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

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

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

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

**17.** Bl-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 12B fil-Kap. 158. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxi lill-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jiġiferi l-massimu mogħti fil-liġi, jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi. Kif jirriżulta mill-fatti senjalati supra, r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti.

**18.** Il-Qorti Ewropea fis-**sentenza Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021** sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mil-massimu imsemmi, tħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lil-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod

effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

**19.** Huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija **Cauchi v. Malta**, id-diskrezzjoni użata minn dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

**<u>Konsiderazzjonijiet</u>**

**20.** Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti jġib prova tat-titolu fuq il-proprjetá in kwistjoni.

**21.** In sodisfazzjoni ta' din l-eċċezzjoni ġie pruvat mir-rikorrent li l-fond inkwistjoni ġie akkwistat minnu flimkien ma' ommu u ħutu *per via di successione* in kwantu għan-nofs indiviż minn missieru Anthony Galea li miet fid-9 ta' Settembru 1987 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 10 u denunzja a' fol 11), u in kwantu għan nofs indiviż l-ieħor minn nanntu Carmela Galea li mietet fl-4 ta' Jannar 1993 (ara affidavit tar-Rikorrenti a' fol 42 u dikjarazzjoni causa mortis tas-27 ta' Ottubru 1993 a' fol 79). Dan il-fond

ġie sussegwentement assenjat lir-rikorrent b'att ta' diviżjoni tal-10 ta' Settembru 2009 (a' fol 5 ara wkoll riċerki a' fol 44).

**22.** Fin-nota tiegħu (para 12), l-Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti irid jipprova wkoll li huwa 'sid il-kera'. Dan ġie sottomess fid-dawl tal-fatt li fl-att ta' diviżjoni (a' fol 7) omm ir-rikorrenti rriżervat id-dritt li tirċivi nofs il-kera.

**23.** Jiġi rilevat li sabiex il-Qorti tkun sodisfatta li l-artikolu kostituzzjonali u/jew konvenzjonali invokat mir-rikorrent huwa applikabli, dak li jrid jiġi pruvat huwa t-titolu tal-istess tar-rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. L-arranġament ta' min se jiġbor u kif ħa tinqasam il-kera tal-istess proprjetá hija għal kollox irrelevanti ai fini ta' applikabbilitá tal-artikoli msemmija.

Kif ġia ġie ribadit min din il-Qorti, dak li hija għandha teżamina huwa jekk iċ-ċirkostanzi tal-kawża, fl-assjem tagħhom, jikkonferux fuq ir-rikorrent titolu għal-dik il-"proprjetá" protetta fl-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jew dawk il- "possedimenti" protetti fl-ewwel parti tal-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni.

**24.** F'dan ir-rigward ġie mtenni mill-QEBD li "*The concept of "possessions" referred to in the first part of Article 1 of Protocol No. 1 has an autonomous meaning which is not limited to ownership of physical goods and is independent from the formal classification in domestic law: certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as "property rights", and thus as "possessions" for the purposes of this*

*provision.* ***<u>The issue that needs to be examined in each case is whether the circumstances of the case, considered as a whole, conferred on the applicant title to a substantive interest protected by Article 1 of Protocol No. 1</u>***" (**Anheuser-Busch Inc. v. Portugal** [GC], § 63; **Öneryıldız v. Turkey** [GC], § 124; **Broniowski v. Poland** [GC], § 129; **Beyeler v. Italy** [GC], § 100; **Iatridis v. Greece** [GC], § 54; **Centro Europa 7 S.R.L. and di Stefano v. Italy** [GC], § 171; **Fabris v. France** [GC], §§ 49 and 51; **Parrillo v. Italy** [GC], § 211; **Béláné Nagy v. Hungary** [GC], § 76; **Elif Kizil v. Turkey**, § 61) (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

**25.** Il-QEBD tkompli tafferma li "*<u>Article 1 of Protocol No. 1 does not guarantee the right to acquire property</u> (see Van der Mussele v. Belgium, judgment of 23 November 1983, Series A no. 70, p. 23, § 48; Kopecký v. Slovakia [GC], no. 44912/98, § 35, ECHR 2004-IX). This provision does no more than enshrine the right of everyone to the peaceful enjoyment of "his" possessions, and that consequently it applies only to a person's existing possessions (see Marckx v. Belgium, judgment of 13 June 1979, Series A no. 31, p. 23, § 50). <u>Where a person actually possessed a property and was considered its owner for all legal purposes he or she can be said to have had a "possession" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1</u> (see Bečvář and Bečvářová v. the Czech Republic, no. 58358/00, § 131, 14 December 2004). <u>"Possessions" can also be assets, including claims, in respect of which the applicant can argue that he or she has at least a "legitimate expectation" of obtaining effective enjoyment of a property right</u>*

*(Kopecký, ibid, § 35). By way of contrast, the hope of recognition of a property right which it has been impossible to exercise effectively cannot be considered a "possession" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. A "legitimate expectation" must be of a nature more concrete than a mere hope, and must be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision (Kopecký,ibid, §§ 35, 49).* ***A person who complains of a violation of his or her right to property must first show that such a right existed*** *(see Pištorová v. the Czech Republic, no. 73578/01, § 130* [recte § 38]*, 26 October 2004).*" (**Zhigalev v. Russia**, § 131; ara wkoll **Centro Europa 7 S.R.L. and di Stefano v. Italy** [GC], § 173; **Saghinadze and Others v. Georgia**, § 103; **Ceni v. Italy**, § 39; **Béláné Nagy v. Hungary [GC], § 75**)

**26. Il-Qorti Ċivili Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fil-kawża Eve sive Evette Agius et vs L-Awtoritá tal-Artijiet et datata 5 ta' Ottubru 2017** bl-istess mod irriteniet li "*Effettivament* ***it-talba*** *taghhom,* ***kif ippernjata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jesigi per definizzjoni prova ta' "dritt" altrimenti ma jistax jirnexxi****. ...*

*Illi kif gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet* ***Conrad Axisa et v Avukat Generali et*** *(dec. 7 ta' Awwissu 2013):*

*"15. Il-Qorti inoltre tirrepeti li l-kawżi kostituzzjonali ma humiex eżerċizzji akkademiċi sabiex fihom jiġi eżaminat xi punt legali fl-astratt u l-Qorti tagħti l-opinjoni tagħha dwaru*, *iżda f'kawża kostituzzjonali, li bħall-kawża odjerna*

*ma tkunx tinkwadra bħala actio popolaris, persuna interessata tilmenta minn fatti, li jridu jiġu pruvati, li permezz tagħhom allegatament ikun ġie miksur xi dritt fundamentali tagħha liema allegazzjoni tkun kontrastata mill-persuna intimata u l-Qorti tiġi mitluba tiddeċiedi l-vertenza li konsegwenzjalment ikun żviluppat"* (emfażi u sottlinear ta' din il-Qorti).

**27.** F'dan ir-rigward l-**Qorti Ċivili Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fil-kawża AIC Joseph Barbara et v. Onorevoli Prim Ministru datata 4 ta' Jannar 2001** tiċċita "*L-awturi Harris, O'Boyle u Warbrick, fil-ktieb taghhom "Law of the European Convention on Human Rights" (Butterworths (London)), 1995* [li] *ifissru l-kuncett ta' "possessions" fil-kuntest tal-artikolu in ezami hekk: "The English language text uses the word "possessions" to describe the protected interest but any suggestions that it should be read narrowly is refuted by the word "biens" in the French text which indicates that a wide range of proprietorial interests were intended to be protected. … . The essential characteristic is the acquired economic value of the individual interest. Expectations do not have the degree of concreteness to bring them within the idea of "possessions". Initially,* ***the ascription and identification of property rights is for the national legal system, and it is incumbent on the applicant to establish the precise nature of the right in the national law and his entitlement to enjoy it.****" (p. 517, sottolinear tal-Qorti). Fl-istess kuntest, van Dijk u van Hoof, fit-tielet edizzjoni tal-ktieb "Theory and Practice of the European Convention on Human Rights" (Kluwer (The Hague), 1998) jghidu hekk: "According to*

*constant case-law, "possessions" may be either existing possessions or valuable assets, including claims, in respect of which the applicant can argue that he has at least a "legitimate expectation" that they will realise. There is no question of possessions until the moment at which one can lay claim to the property concerned. As stated above,* ***a claim may constitute a "possession" in the sense of Article 1, but it should then be a concrete, adequately specified claim****." (p. 622, sottolinear ukoll tal-Qorti).*"

**28.** Ladarba l-prova tat-titolu ġiet sodisfatta mir-Rikorrenti, l-artikolu kostituzzjonali u konvenzjonali minnu invokat huwa applikabbli. Il-Qorti għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Avukat tal-Istat.

**29.** Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat issolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti jipprova li l-Intimata Pauline Psaila tassew qiegħda żżomm il-fond b'titolu ta' kirja skont l-artikolu 12 tal-Kap. 158. Fin-nota tiegħu (para 11), l-Avukat tal-Istat irrikonoxxa li din il-prova ġiet sodisfatta. Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-tieni eċċezzjoni. Konsegwentement il-Qorti sejra bl-istess mod tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Avukat tal-Istat għal prova tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika. Dan peress li l-istess tirriżulta mill-istess kuntratt ta' konċessjoni.

**30.** Permezz tal-ħames eċċezzjoni tal-inkwilina intimata, qed tiġi sollevata l-intempestivitá ta' l-ilment tar-rikorrenti għax naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi kif introdotti bl-emenda tal-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Joħroġ mill-fatti suesposti li dan ir-rimedju ġie fil-fatt użufruwit konteswalment ma' din l-azzjoni. Permezz tiegħu ir-rikorrent issa qiegħed jipperċepixxi l-massimu tal-kera permessa mill-istess artikolu, jiġifieri 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ (ara fatti suesposti).

**31.** Il-Qorti tara għalhekk li din l-eċċezzjoni, safejn tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, issib fondament iżda biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-10 ta' April 2018 u bis-sostizzujoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B, ossia l-10 ta' April 2018.

**32.** Kif anke osservat drabi oħra min dawn il-Qrati, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba*

*minnhom.*" (**Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019**). Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (**Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019**).

**33.** Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' il-ħames eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata billi tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni, safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B, jiġifieri l-10 ta' April 2018, il-quddiem.

**34.** Konsegwentement, din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-liġijiet viġenti, senjatament l-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018.

**35.** In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-inkwilina Intimata jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi

addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

*Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost.* ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);*"

**36.** Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

**37.** Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

**38.** Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ġia ċitati.

Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

**39.** Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet kostantament esposti mill-Qrati tagħna, tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv.

**40.** Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti. Dan iżda limitatament sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018. Dan peress li, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess

Kap. 158, liema rimedju ġia ġie użufruwit mir-Rikorrenti (ara fatti suesposti). Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bis-sostituzzjoni ta' dan l-Att bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021.

**41.** Kif ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018**, "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*".

**42.** Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi biex tikkonsidra l-bqija tat-talbiet rimedjali.

**43.** Permezz tat-tielet, raba' u ħames talba, r-rikorrenti qed jitlob lil Qorti tillikwida kumpens għall ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara non-pekunjaraja mġarrba minnhom u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dak il-kumpens likwidat. Permezz tal-aħħar parti tat-tieni talba, ir-Rikorrenti qed jitolbu wkoll għal rimedji li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

**44.** Kif ġia ingħad, dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-sentenza u ċioe li wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158.

**45.** Il-Qorti tqis għalhekk li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018.

**46.** Il-Qorti tqis li l-kumpens għandu jibda jiddekkorri mis sena li fiha r-rikorrenti sar sid assolut u cioe' b'effett mill-2009. Il-Qorti tħoss ukoll, li apparti danni pekunjarji għandha tagħti ukoll danni non-pekunjarji peress li l-kirja ġiet imposta fuq is-sid originali, għaliex ikkonċeda l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'ċens temporanju qabel ma daħlet fis seħħ il-ligi tal-1979, u li l-effetti tagħha qatt ma setgħu ikunu previsti minnu.

**47.** Fin-nota tiegħu (a' fol 151), ir-rikorrenti jissottometti li l-kumpens pagabbli għandu jekwivali għat-telf subit skont id-dettami ta' Cauchi vs Malta tal-25 ta' Marzu 2021 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

**48.** Il-Qorti taqbel ma dak sottomess mir-Rikorrenti. Madanakollu u kif ġia ingħad għal raġunijiet suesposti, il-kumpens għandu jkun ikkalkolat fuq il-perjodu fuq determinat.

**49.** Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

**50.** Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

**51.** Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-

rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

**52.** Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. B'dana il-Qorti ittenni li għalkemm huwa desiderabbli li jiġu segwiti l-linja gwida fis-Sentenza ċitata, irid ukoll jitqies li mhux kull każ huwa bħal ieħor u li għalhekk jista' jkun hemm varjanti fl-applikazzjoni tagħhom.

**53.** Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, <u>ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss</u>. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

**54.** Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) bħala danni pekunjarji u ħamest elef ewro (€5000) bħala danni non-pekunjarji. Għalhekk b'kollox kumpens ta' tletin elf ewro (€30,000).

**55.** Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

**Decide**

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

**Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Avukat tal-Istat.**

**Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.**

**Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-Intimata Pauline Psaila** u tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-10 ta' April 2018.

**Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimata Pauline Psaila safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.**

**Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti** u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-okkupazzjoni tal-fond 35, St Paul, Triq l-Aħwa Vassallo, ġia bl-isem ta' Sqaq il-Karmnu Numru 2, Ħal Luqa a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

**Tilqa' limitatament t-tielet talba tar-Rikorrenti** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti.

**Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti** u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont ta' **tletin elf ewro (€30,000).**

**Tilqa' limitatament il-ħames talba tar-Rikorrenti** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

**Imħallef Toni Abela**

**Deputat Reġistratur**