QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Settembru, 2023

Numru 6

Rikors Numru 233/22TA

Rita Vassallo (K.I. 151665M) u żewġha t-Tabib Dottor in Medicina Mark Anthony Vassallo (K.I. 389966M)

vs

Avukat tal-Istat

Emanuel Tabone (K.I. 912551 M) u Rita Tabone (K.I. 862552M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Rita Vassallo u t-tabib Mark Anthony Vassallo (ir-Rikorrenti) ppreżentat fis-16 ta' Mejju 2022 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi missier ir-rikorrenti, Joseph Fenech, meta kien armel mill-ewwel zwieg, kien akkwista porzjoni art f'Birkirkara fejn illum tinsab John Borg Street, u dan b'kuntratt tal-14 ta' Frar 1950 fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A.**

2. Illi Joseph Fenech miet fil-5 ta' Novembru 1975 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-17 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B**.

3. Illi l-imsemmi Joseph Fenech, bit-testment tieghu hawn fuq msemmi halla b'titolu ta' prelegat lit-tlett uliedu xebbiet, Theresa, Maria u Carmela, ahwa Fenech, il-fondi 1, 2 u 3 mill-blokk ta' appartamenti 42, Brittania Flats, Triq John Borg, Birkirkara, u l-appartament numru 2, mill-blokk ta' appartament Brittania Flats, f'John Borg Street, Birkirkara, thalla lill-ohtha xebba Maria sive Mary Fenech.

4. Illi Joseph Fenech kellu disa' ulied, Carmela, Theresa, Vincenza Micallef, Joseph, Mary, Alfred u Helen Vella, dawn tfal tal-ewwel zwieg, u zewgt itfal ohra Catherine Fenech u Rita Vassallo, t-tfal mit-tieni zwieg, u nnominahom lkoll bhala eredi tieghu.

5. Illi Joseph Fenech, Helen Vella, u Alfred Fenech pprezentaw kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili li ggib n-numru 1373/1977 FGC fl-ismijiet Joseph Fenech et vs Carmela Fenech et, liema kawza giet ceduta stante li ntlahaq ftehim bejn l-eredi l-ohra kollha ghall-hlas tal-legittima dovuta lilhom, u dan b'kuntratt tas-27 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, fejn qed tigi hawn annessa n-nota tal-insinwa tieghu bhala **Dokument C**.

6. Illi b'kuntratt tas-27 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, **Dokument D** hawn anness, kif korrett b'kuntratt tat-18 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, **Dokument E** hawn anness, l-eredi l-ohra kollha tal-mejjet Joseph Fenech imittew fil-pussess lil huthom Theresa, Carmen u Mary xebbiet Fenech, biex b'hekk il-Flat 2, 42, Brittania Flats, John Borg Street, Birkirkara, gie assenjat lill-imsemmija Mary sive Maria Fenech.

7. Illi Mary Fenech mietet fis-6 ta' Jannar 2011 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' Novembru 2010 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa, skond **Dokument G** hawn anness, u d-dikjarazzjoni causa mortis gie debitament ppublikata minn Nutar Nicholas Briffa fit-30 ta' Gunju 2011, skond **Dokument H** hawn anness, u l-fond in kwistjoni iddevolva kif jirrizulta in kwantu ghal nofs indiviz fuq Rita Vassallo u nofs indiviz iehor fuq it-Tabib Dottor Mark Anthony Vassallo.

8. Illi ghandu jinghad illi missier ir-rikorrenti Rita Vassallo b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-20 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, ikkonceda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena lill-intimat Emanuel Tabone mill-20 ta' Novembru 1973, kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument F.**

9. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-19 ta' Novembru 1990.

10. Illi l-inkwilin qed jhallas kera bir-rata ta' €489.16c fis-sena dan b'awment li sar fit-3 ta' April 1991.

11. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument J** hawn anness.

12. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soggett ghar-rekwizizzjoni, u l-*fair rent,* u ghalhekk il-konsulent legali tal-antekawza tar-rikorrent kien ta parir lil missier ir-rikorrent biex jaghtu b'koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi, ghax b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw u it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja l-okkupant ma kellux il-protezzjoni fil-Ligi.

13. Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera il-fond kien japplika l-fair rent li ma kien *fair rent* xejn stante li l-kumpens li hija setghet tircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni dejjem baqa' soggett ghar-rekwizizzjoni

14. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnha gew spossessatat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, ghax huma kienu qed jhallsu kera lill-antekawza tar-rikorrenti, u ghalhekk gew assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.

15. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti giet mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha, minghajr ma gie moghti lilha kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond.

16. Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex tiehu lura l-pussess tal-fond ossia li terga tiehu lura l-fond proprjeta' taghha id-disposizzjonijiet ta' l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jilledi d-drittijiet taghha ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

17. Illi huwa ghalhekk hija u l-antekawza minnha gew pprivati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-

applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and **Saliba vs. Malta**, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs. Malta** – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

18. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta' tieghu kif gara f'dan il-kaz. – Vide **Sporrong and Lonroth vs. Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs. Romania** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy**, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

19. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol
tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti.

20. Illi hija ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta senjatament l-artikolu 12(2) tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Tabone u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghha.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha 42, Flat 2, Brittania Flats, Triq John Borg, Birkirkara, 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 taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-

Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta senjatament l-artikolu 12(2) tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dak ta’ l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, sia pekunjarju u non-pekunjarju ai termini tal-Ligi

5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni ta’ l-intimati ghas-subizzjoni.”

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) preżentat fil-15 ta’ Ġunju 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. “Illi r-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu taghhom fuq il-propjeta’ in kwistjoni.

2. Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar ‘l isfel, l-ebda aġir ta’ l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

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

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

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

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

7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

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

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

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

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"[2]*;* Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

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

13. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

14. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[3] Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B;

15. Illi l-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

16. Illi din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex

[2] Enfasi tal-esponent
[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

17. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent.

18. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti thoss illi ghandha tillikwida kumpens, l-esponenti jhoss illi l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-effetti tieghu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Emanuel Tabone u Rita Tabone (l-intimati Tabone)

preżentata fit-23 ta' Awwissu 2022, li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"i. Illi preliminarjament, m'għandhomx ikunu l-esponenti li jkunu kkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u kif anke dettat mill-loġika, ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assiguraw li jottemperaw ruħhom rigorożament ma dak li trid il-liġi;

ii. Illi l-esponenti dejjem aderixxew rigorożament mad-disposti tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxew ħażin, abbużivament jew b'xi mod ieħor li jmur kontra ta' dak li trid il-liġi;

iii. Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset b'mod mill-aktar puntwali u bil-modalita' maqbula mas-sidien illum rikorrenti u fl-ebda ħhin u fl-ebda mument qatt u ħadd ma talab xi żjieda jew xi awment;

iv. Illi r-rikorrenti jew l-allegati awturi tagħhom daħlu f'relazzjoni lokatizzja mal-esponenti b'mod liberu u mingħajr ma ġew imġiegħla minn ħadd, la l-Istat u wisq anqas l-esponenti u dan anke bil-konsapevolezza da parti tar-rikorrenti tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;

v. Illi di piu', jiġi rilevat illi r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera mingħand l-esponenti mingħajr ebda riserva, protest jew oġġezzjoni;

vi. Illi d-dewmien minn naħa tar-rikorrenti sabiex jiddeċiedu li jaġixxu u jadixxu lill-Qrati dwar l-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għandu jimmilita kontra l-fondatezza tal-allegazzjoni tagħhom li qegħdin iġarrbu piż sproporzjonat u inġust;

vii. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

viii. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux ikunu kkastigati talli ma għamlu xejn għajr li ottemperaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet promulgati mill-Istat."

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-31 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond 42 Flat 2, Brittania Flats, Triq John Borg Birkirkara.

2. Dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti *per via di successione* mil-wirt ta' Mary Fenech, oħt l-istess rikorrenti Rita Vassallo, li mietet fis-6 ta' Jannar 2011 (ara testment tal-20 ta' Novembru 2010 a' fol 34 u dikjarazzjoni causa mortis a' fol 37). Dan il-fond kien ġie preċedentement mħolli lil Mary Fenech b'titolu ta' prelegat minn missierha Joseph Fenech li jiġi wkoll missier ir-rikorrenti Rita Vassallo (ara testment tas-17 ta' Settembru 1970 a' fol 20 u kuntratt immissjoni fil-pussess datat 27 ta' Marzu 2003 kif korrett b'kuntratt tat-18 ta' Marzu 2006 a' fol 26 u 29).

3. B'att datat 20 ta' Novembru 1973 (a' fol 30), Joseph Fenech, missier ir-rikorrenti Rita Vassallo, ikkonċeda dan il-fond a' favur l-intimat Emanuel Tabone b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja għaż-żmien sbgħatax -il sena mid-data tal-kuntratt, jiġifieri 20 ta' Novembru 1973, b'sub-ċens annwu u temporanju ta' LM105 fis-sena.

4. L-intimat Emanuel Tabone baqa jgħix fil-fond flimkien ma l-intimata Rita Tabone anke wara li skadiet il-konċessjoni sub-emfitewtika fl-20 ta' Novembru 1990. 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 ingħata 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, sas-sena 2022, l-kera dovuta kif hekk regolata kienet tammonta għal €244.58 kull sitt xhur, jiġifieri €489.16 fis-sena (ara ktieb tal-kera a' fol 103). Jirriżulta li l-kera dejjem ġiet aċċettata bla riżervi (ara ktieb tal-kera a fol 66 sa 103).

7. Dan il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat non-dekontroll a' fol 40).

8. Jirriżulta min indaġni ta' din il-Qorti li, kontestwalment ma' din l-azzjoni, r-rikorrenti ppreżentaw rikors numru 413/2022 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 jinstab differiet għad-9 ta' Ottubru 2023 għal kontinwazzjoni.

Punti ta' Liġi

9. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li bl-operazzjoni tal-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, ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat. Ir-rikorrenti għalhekk jilmentaw illi l-liġijiet imsemmija jilledu d-drittijiet tagħhom 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 isegwu 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 u ohrajn v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara ukoll **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).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

17. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa li r-Rikorrenti ġġib prova tat-titolu fuq il-proprjetá in kwistjoni.

18. Ġie muri madanakollu li l-fond ippervjena lir-Rikorrenti *per via di successione* mil-wirt ta' Mary Fenech, oħt ir-Rikorrenti Rita Vassallo, li mietet fis-6 ta' Jannar 2011 (ara testment tal-20 ta' Novembru 2010 a' fol 34 u dikjarazzjoni causa mortis a' fol 37).

19. Il-Qorti sejra għalhekk tqis din il-prova bħala sodisfatta u għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari kif sollevata mill-Intimat Avukat tal-Istat u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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;*".

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

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

26. 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.

27. Il-Qorti tqis għalhekk li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018. Dan għaliex kif ġie 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**).

28. Il-Qorti tqis li l-kumpens għandu jibda jiddekkorri mis sena li fiha r-rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni, jiġifieri mis-sena 2011. Dan għaliex f'ebda ħin ma nġiebet minnhom xi prova ta' opposizzjoni minn naħa ta' l-awtriċi tagħhom Mary Fenech bħal ma per eżempju ma aċċettatx il-kera

jew għamlet xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li, minħabba r-reġim legali, qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Jirriżulta anzi li l-kirja dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi (ara kopja tal-ktieb tal-kera a' fol 66 sa 103).

29. Kif ġie kemm -il darba rilevat min din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, għandu jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

30. Fin-nota tagħhom (a' fol 5), ir-rikorrenti jissottomettu 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.

31. Il-Qorti taqbel ma dak sottomess mir-Rikorrenti. Madanakollu u kif ġia ingħad għal raġunijiet suesposti, il-kumpens għandu jkun ikkalkolat mis-sena 2011 sas-sena 2018. Pero' l-Qorti tissotolineja li l-principji stabbiliti fil-

Kawza ta' Cauchi pjuttost huma linji gwidi li mhuc dejjem japplikaw bl-istess mofd ghal kull Kawza b'mod indiskriminat.

32. 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.

33. 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%.

34. 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.

35. 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. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. 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.

36. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) danni pekunjarji u ħamest elef ewro (€5,000) danni non-pekunjarji. B'kollox ħamsin elf ewro (€50,000).

37. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. 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;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimati Emanuel u Rita Tabone 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-okkuppazzjoni tal-fond 42, Flat 2, Brittania Flats, Triq John Borg, Birkirkara 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 kif fuq spjegat fl-ammont ta' **ħamsin elf ewro (€50,000)**.

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-inkwilini Intimati, 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