QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Ħamis
Tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 90/2021 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Cremona (K.I. 0213255M)
Paul Cremona (K.I. 176361M)
Charles Cremona (K.I. 554258M)
Mary Ann Bellizzi (K.I. 0085160M)
John Bellizzi (K.I. 0276554M)

vs

Mary Debono (K.I. 874053M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 19 ta' Frar 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond dekontrollat **26 gja 71, 'Capri Hse', Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar**.*

   ii. *Illi r-rikorrenti Joseph Cremona, Paul Cremona, Charles Cremona u Mary Ann Bellizzi aħwa Cremona, flimkien mal-mejjet ħuhom Emvin Cremona, kienu akkwistaw il-fond de quo mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom Antonio Cremona u Lorenza Cremona, kif jirriżulta mid-denunzji tagħhom li qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument A" u "Dokument A1"**.*

iii. *Illi Emvin Cremona miet fl-20 ta' Mejju 2012 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq oħtu r-rikorrenti Mary Ann Bellizzi u żewġha John Bellizzi f'ishma ndaqs bejniethom skond l-aħħar testment tiegħu tad-9 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**, biex b'hekk is-sehem indiviż ta' 1/5 li huwa kellu mill-fond de quo ddevolva fuq oħtu r-rikorrenti Mary Ann Bellizzi u żewġha John Bellizzi.*

iv. *Illi l-wirt tal-mejjet Emvin Cremona ġie ddikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-20 ta' Frar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia, hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument C"**.*

v. *Illi l-imsemmi fond ġie dekontrollat skond ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"** u ilu mikri lill-intimata Mary Debono u l-mejjet żewġha Angelo Debono mill-1976, versu l-kera ta' Lm25.00c fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u llum bil-kera ta' **€366.00c fis-sena.***

vi. *Illi kieku ma daħlux in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979, l-intimat u l-mejjet żewġha ma kinux protetti fil-kirja mogħtija mill-antekawża tar-rikorrenti, u setgħu jitterminaw l-istess kirja u f'waqt li ried hu, biex b'hekk uliedu kollha jibqgħu kunsidrati ugwali fil-proprjeta' lilhom mħollija, mingħajr ebda vantaġġi skabrużi li ġabu inugwaljanzi fl-istess eredita', minkejja li ġew mħollija eredi universali indaqs bejnhom ilkoll.*

vii. *Illi minħabba li l-fond ġie dekontrollat u minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata Debono u l-mejjet żewġha kellhom dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u ma setgħux jiġu żgumbrati mill-istess fond oltre li kellhom iħallsu kera sa massimu tad-doppju darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-istess Att.*

viii. *Illi d-drittijiet patrimonjali ta' l-atturi jew l-antekawża minnhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimata Debono.*

ix. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimata Debono kellha tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizzju.*

x. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata ġiet mogħtija d-dritt li tibqa' tgħix fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

xi. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979.*

xii. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond 26 gja 71, 'Capri Hse', Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-*

Awtoritajiet kompetenti, u l-intimata Debono u l-mejjet żewġha ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.

xiii. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizzju .*

xiv. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond meta saret il-kirja u kull ħmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.*

xv. *Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – 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 No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.*

xvi. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita'.*

xvii. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – 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, deċiza 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)*

xviii. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.*

xix. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan*

mill-1 ta' Settembru, 1984 – Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

xx. *Illi barra minn hekk il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan iżda f'każ fejn kienet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 50 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.*

xxi. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

xxii. *Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien ossia mill-1 ta' Frar 1980 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimata għaliex m'għandhiex:

(I) *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Debono (K.I. 874053M)għall-fond 26 gja 71, 'Capri Hse', Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-*

Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Liġi.*

(III) *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

(IV) *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mill-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-intimata minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-22 ta' Marzu 2021, l-intimata Mary Debono irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-pretensjonijiet kollha hekk kif avvanzati mir-Rikorrenti fir-Rikors Promutur tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana għar-raġunijiet mogħtija fil-preżenti Risposta,*

   2. *Illi l-Intimati għandhom titolu lokatizzju validu fil-liġi u tul tali lokazzjoni dejjem imxew mal-liġi, dan tant huwa minnu li l-Intimata kienet, bħal ma juri <u>DokumentA — il-ktieb tal-kera</u> hawn anness, dejjem ħallset l-ammonti kif rikjesti minnha, inkluż kull awment fil-kera fosthom, fl-2013, 2014, 2015, u 2019. Hija u tagħmel dan l-intimata kompliet ukoll tieħu ħsieb il-fond sabiex jibqà jkun fi stat abitabbli skont kif rikjest minnha;*

   3. *Illi, anke għal grazzja tal-argument ir-Rikorrenti jingħataw raġun, fis-sens li d-disposizzjonijiet tal-liġi jivvjolaw id-dritt fundamentali tagħha għall-propjeta' privata tagħha, dan ma jfissirx li l-Intimati jinsabu bla titolu għaliex l-Intimata xorta waħda jkollhom titolu emerġenti minn liġi li għadha fis-seħħ. Għalhekk ma jistax ikun hemm l-iżgumbrament bħala konsegwenza legali ta' dan;*

   4. *Illi mingħajr preġuzzidju u subordinament għal dak fuq imsemmi l-intimata Debono għandha d-drittijiet kweżiti tagħha naxxenti minn aspettattiva leġittma li s-sors tagħha hija liġi li għamel il-Parlament Malti.*

5. *Illi għalhekk il-Qorti trid tieħu wkoll in konsiderazzjoni li ankè hi għandha d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha bl-istess taħt l-istess Artikolu wieħed tal-Protokol tal-Konvenzjoni tal-Ewropea, u kif ukoll taħt l-Artikolu tmienja tal-istess. Għalhekk f' dan is-sens ankè huma wkoll għandhom drittijiet taħt il-Kostituzzjoni u senjalament taħt tal-Artikolu 37 tal-istess;*

6. *Illi peress li r-Rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponenti Debono qed teċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal raġuni prinċipali li:*

   L-istess Artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà — kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Isegwi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien lil dak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjetà minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni m'hix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Illi I-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet <u>Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa</u> deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi:

   "Una volta din il-Qorti waslet għall-konvinċiment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' ta ' l-Aritkolu 37, mhux il-każ li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-ligi stabbilit għal dik il- 'privazzjoni tat-tgawdija ' kienx wieħed xieraq".

7. *Illi ċertament li l-Istat igawdi d-diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u tal-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, filwaqt li jżommu bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini, persuna ta' ċertu eta' b'diffikultajiet fiżiċi, u li ċertament m'għandhiex fejn tmur, u b'mezzi finanzjarji pjuttost ristretti u min-naħa l-oħra l-interessi patrimonjali tas-sid;*

8. *Illi l-intimata għandha diffikultajiet fil-mobiltà li waslet sabiex tingħata il-karta l-Blu (ċioè ta' persuna bil-bżonnijiet speċjali), liema kopja qiegħda annessa bħala <u>Dokument B</u> u għalhekk għamlet l-arranġamenti kollha li kien hemm bżonn, skont il-ligi sabiex hija tkun tistà tgħix fil-kumdità f'dawk li huma l-aħħar snin ta' ħajjitha;*

9. *Illi sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ha miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni*

b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

10. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;*

11. *Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli — li żgur mhux il-każ;*

12. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent 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." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet I<u>an Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et</u> tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista ' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta 'fond fis-suq ħieles.";*

13. *Illi jkun xieraq jigi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri;*

14. *Illi, in linea preliminari jingħad li l-esponenti mhijiex il-leġittima kontradittur; u semmai missha ġiet iċċitata in kawża sempliċiment għal kull interess li jista' jkolla stante li fi kwistjonijiet simili ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi;*

15. *In oltre, bid-dovut rispett dak li qed jikkontendu r-Rikorrenti, jekk għandhom dejjem raġun u mingħajr ebda preġudizzju għal dak li qed jingħad fil-presenti risposta, jagħti għalih l-Istat u ċertament mhux l-Intimata Esponenti;*

16. *Illi l-istess ikompli jingħad għat-tielet talba, u ċioè, li l-Intimata Debono ċertament li ma kkaġunat l-ebda danni lir-Rikorrenti meta huma okkupaw l-istess kond skont il-liġi u meta hija tħallas l-istess kera li hija wkoll skont il-liġi. Għalhekk kif jista' qatt l-Esponenti Debono tkun passibbli għad-danni versu r-Rikorrenti;*

17. *In linea ta' konsiderazzjoni ta' dritt, din l-Onorabbli Qorti, fl-aħjar ipotesi dejjem għar-Rikorrenti fil-lanzjanza tagħhom versu l-Istat, din tillikwida kumpens għal-leżjoni ta' xi dritt fundamentali mhux danni li huma żewġ ħwejjeġ separati u distinti minn xulxin;*

18. *Illi jidher ċar li r-Rikorrenti ħadet dan il-pass f'daqqa waħda għaliex huwa fid-dominju pubbliku hekk kif imħabbar mill-istess Gvern li ser ikun hemm riforma fil-liġi tal-kera u per konsegwenza l-animu tar-rikorrenti li jieħdu pusses lura tal-isfond;*

19. *Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.*

Għaldaqstant it-talbiet tar-Rikorrenti għandhom jiġu miċħuda a spejjeż esklussivament tagħhom.

Daqstant l-Intimata għandhom l-unur li jwieġbu lil din l-Onorabbli Qorti u jħallu għall-ġudizzju savju u superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti.

3. Rat illi fl-24 ta' Marzu 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu iġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu ossia '26, 'Capri Hse', Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar'. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-intimata Mary Debono tassew qiegħda żżomm dan il-fond b'titolu ta' kirja skont l-* ***artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

    2. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-***artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** *jagħmilha impossibli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-fond f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-***artikolu 5 (3)** *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 u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-***artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta** *żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

3. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** ma tistax tintlaqa'. Dan għaliex l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont l-**artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. F'kull każ, l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jħares it-tliet kundizzjonijiet imsemmija fl-**artikolu 37;***

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponent jeċċepixxi l-improponibbilita` tal-invokar tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f`każ ta` teħid forzuż tal-proprjeta`. Illi sabiex wieħed ikun jista` jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta` esproprijazzjoni permezz ta` akkwist b`titolu ta` xiri assolut. Pero`, ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta` Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed jattakaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta` użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentament għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, lanqas ma jikser l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Skont 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;*

6. *Illi sewwasew f'dan il-każ, l-**artikolu 5 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;*

7. *Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistgħu jitlobu lill-Bord li irregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda 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-sid 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;

8. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitlobu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ma jistax jingħad, li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jmur kontra l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll** tal-**Konvenzjoni Ewropea** jew l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;*

9. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentati mir-rikorrenti in sostenn tal-każ tagħhom, Denunzji tal-mejtin Antonio Cremona u Lorenza Cremona kif ukoll Testment datat 9 ta' Ottubru 1991 flimkien ma' Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 20 ta' Frar 2013 u ċertifikat ta' Dekontroll, lkoll ippreżentati flimkien mar-rikors promotur.

5. Rat l-affidavit ta' **Joseph Cremona** ippreżentat kontestwalment mal-proċeduri odjerni (fol 7).

6. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1976 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-30 ta' Awissu 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-24 ta' Settembru 2021 (fol 68).

8. Rat illi saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku mill-Avukat tal-Istat (fol 97) fit-22 ta' Diċembru 2021 li għalihom irrispondiet fil-25 ta' Jannar 2022 (fol 105).

9. Rat in-nota ta' kritika tal-Avukat tal-Istat li saret fit-22 ta' Diċembru 2021 (fol 95) li għaliha rrispondiet il-Perit Tekniku fil-25 ta' Jannar 2022 (fol 108).

10. Rat illi fil-21 ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti, filwaqt li ddikjaraw illi l-fond kien wiehed residenzjali u mhux kummerċjali, iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw (fol 112).

11. Rat l-affidavit ta' l-intimata **Mary Debono**, ippreżentat fl-31 ta' Mejju 2022. (fol 114) flimkien ma' parti minn rapport peritali redatt fil-proċeduri 255/21CG quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Mary Anne Bellizzi et vs Mary Debono et'.

12. Semgħet ix-xhieda ta' **Angie Decesare**, bint l-intimata Mary Debono, mogħtija fid-29 ta' Settembru 2022. (fol 132)

13. Semgħet ix-xhieda ta' **Mary Anne Bellizzi** prodotta mill-intimata u mogħtija fit-23 ta' Jannar 2023. (fol 136)

14. Rat l-affidavit ulterjuri ta' **Mary Debono** ippreżentat fit-23 ta' Jannar 2023 (fol 145) kopja tal-ktieb tal-kera minn Jannar 2000 sa Jannar 2023 (fol 147 – 163)

15. Rat illi, fis-27 ta' Ġunju 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża 255/2021 CG fuq imsemmija kkonfermat illi l-intimata Debono kellha dritt bħala inwkilina skond il-Liġi tibqa' tirrisjedi fil-fond filwaqt illi ordnat illi mid-data tas-sentenza l-kera kellha tiżdied għal €2,900 fis-sena – kopja ta' tali sentenza ġiet eżebita mir-rikorrenti permezz ta' nota fl-24 ta' Jannar 2023. (fol 164)

16. Rat il-kopja sħiħa tar-rapport tal-Periti mqabbda mill-Bord li Jirregola l-Kera, ossija il-Periti Robert Musumeci u Valerio Schembri, ippreżentata mill-intimat fid-9 ta' Frar 2023. (fol 175)

17. Rat illi fl-4 ta' Mejju 2023, il-partijiet kollha kkonfermaw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw u li għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

18. Rat illi fis-16 ta' April 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

19. Rat illi fl-4 ta' Lulju 2023, l-Avukat tal-Istat ippreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub.

20. Rat illi l-intimata Debono ma ppreżentat ebda sottomissjonijiet.

21. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

22. Jirriżulta li l-fond 26, 'Capri House', Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar, kien propjeta' ta' Antonio u Lorenza Cremona, li mietu rispettivament fid-9 ta' Mejju 1963 u fis-6 ta' Mejju 1976, ġenituri tar-rikorrenti Joseph Cremona, Paul Cremona, Charles Cremona u Mary Ann Bellizzi kif ukoll ta' ħuhom Emvin Cremona, li miet fl-20 ta' Mejju 2012 u li wirtitu Mary Ann Bellizzi flimkien mar-raġel tagħha John Bellizzi.

23. Jirrizulta illi l-fond, skond l-intimata Mary Debono, kien inkera lilha u lir-raġel tagħha sa mis-sena 1976 u dejjem intuża bħala fond residenzjali tagħhom, fejn hija għadha tgħix hemm sal-ġurnata ta' llum.

24. Jirriżulta illi fl-1 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti nedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra Mary Debono fejn l-istess Bord, fis-27 ta' Ġunju 2022, ddeċieda kif ġej:

    1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Mary Debono hija l-inkwilina tal-fond numru 26 ġia 71, Capri House, Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li din ġiet eżawrita fil-mori bit-twettieq tat-test tal-mezzi;*

3. *Jilqa' parzjalment it-tielet talba tar-rikorrenti, u konsegwentement jiddikjara li l-intimata Mary Debono tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għalhekk il-kera dovuta minnha għar-rigward tal-fond numru 26 ġia 71, Capri House, Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar għandha tkun ta' elfejn u disa' mitt ewro (€2900) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza u konsegwentement jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabbilita, filwaqt li jiċħadha għall-kumplament;*

4. *Jiċħad ir-raba' talba stante li ġie dikjarat li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

5. *Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż.*

Provi

25. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti lkoll aħwa Cremona, huma sidien tal-fond 26 ġia 71, 'Capri Hse', Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar, u dana jista' jiġi stabbilit kemm mid-dokumentazzjoni eżebita quddiem dina l-Qorti kif ukoll mid-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera illi ma ġietx appellata.

26. Jirriżulta illi r-rikorrenti nedew il-proċeduri odjerni fejn ilmentaw mill-effetti illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 kellu fuq id-drittijiet tagħhom ta' propjeta', liema drittijiet huma jikkontendu ġew lilhom leżi sa mis-sena 1976.

Rapport Peritali

27. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni / dokumentazzjoni tal-ispoll[1] u mill-komputazzjonijiet magħmulha minnha:

a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-19 ta' Frar 2021 tal-fond '26, Capri House, Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament***

[1] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/

ta' circa 101 metri kwadri, għall-valur ta' €170,000 (Mija u sebgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €5,400 fis-sena (ħamest elef u erba' mitt ewro)[2].

b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata u bbażata fuq proprjetajiet tal-istess natura u lokalità.*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2016 huwa ta'* ***€3,812 fis-sena (Tlett elef, tmien mija u tnax-il ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2011 huwa ta'* ***€2,859 fis-sena (Elfejn, tmien mija u disgħa u ħamsin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2006 huwa ta'* ***€2,700 fis-sena (Elfejn u seba' mitt ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2001 huwa ta'* ***€1,747 fis-sena (Elf, seba' mija u sebgħa u erbgħin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1996 huwa ta'* ***€1,462 fis-sena (Elf, erba' mija u tnejn u sittin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1991 huwa ta'* ***€1,128 fis-sena (Elf, mija u tmienja u għoxrin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1986 huwa ta'* ***€835 fis-sena (Tmien mija u ħamsa u tletin ewro).***

k. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1981 huwa ta'* ***€626 fis-sena (Sitt mija u sitta u għoxrin ewro).***

l. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1976 huwa ta'* ***€334 fis-sena (Tlett mija u erbgħa u tletin ewro).***

m. *Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali;*

n. *Illi l-maisonette għandu bżonn manutenzjoni ġenerali peress li din ilha ma sseħħ, minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess.*

[2] €450 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €170,000 ġie kapitalizzat bit-3.17%.

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' dina l-Qorti.

28. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, saru domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat kif ukoll Nota ta' Kritika, mhux awtorizzata minn dina l-Qorti, li madanakollu ma biddlux il-konklużjonijet tal-Perit Tekniku w il-Qorti, wara illi qieset ir-rapport u d-domandi in eskussjoni kif ukoll il-kritika illi għażel li jagħmel l-Avukat tal-Istat, tqis illi ma tara ebda raġuni 'l għaliex dina l-Qorti ma għandhiex tikkunsidrahom bħala tagħha.

Difiżi mqajjma

29. Jirriżulta illi l-intimata Mary Debono, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi minnhom mqajjma, filwaqt li nsistew illi huma ma kinux il-leġittimi kontradditturi u ma kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu ebda kumpens, saħqu illi hija dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandhom filwaqt illi nsistew illi l-proċeduri kellhom jinbdew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk ma kellhomx jiġu żgumbrati minn hemm.

30. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi bl-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġu d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra Mary Debono</u>

31. L-intimata Mary Debono, fost id-difiżi tagħha, meta tagħsarhom, qed tqajjem l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

32. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradittari.*

Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.

33. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

34. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Mary Debono saħqet illi ma għandhiex tbagħti ebda spejjeż jew ħlas ta' danni.

35. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

... kumpens bħal dak għandu jbagħtih 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-intimata 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-intimata 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;

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.

36. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Mary Debono kienet biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhom iħallsu għal ebda danni f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħhom.

37. L-intimata ukoll saħqet illi hija ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond peress illi kull azzjoni kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qiegħda fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim' Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.

38. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXVII tal-2018.

39. Il-Qorti tosserva wkoll illi, wara li nbdew il-proċeduri odjerni, ossija fl-1 ta' Lulju 2021, inbdew il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li sussegwentement ġew deċiżi fis-27 ta' Ġunju 2022.

40. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

41. L-intimata qajjmet wkoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

42. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimata Mary Debono, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

43. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

44. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

45. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 158, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 158 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

46. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 158 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 158 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

47. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

48. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

49. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

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

50. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet 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. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimata Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

51. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-

Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

52. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"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) u li ma:

a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

53. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

54. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

55. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni w il-Kap 158, ma tistax tintlaqa'.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

56. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

57. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

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

58. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

59. Ġie sottomess ukoll mill-Avukat tal-Istat, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 is-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet billi ngħata rimedju effettiv.

60. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att XXIII tal-1979 ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 158, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

61. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first 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. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

62. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq

bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

63. Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".

64. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……..."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).

65. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation."

66. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta peress illi l-kirja kienet bdiet fis-sena 1976 kif ukoll il-fond kien wieħed dekontrollat, u għalhekk kienet propjeta' koperta bil-protezzjoni mogħtija fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi a tenur tal-Kap 158.

67. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendu illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €366 kull sena – ir-rikorrenti, jidher ukoll illi ħadu passi bl-għodda mogħtija lilhom permezz tal-ATT XXVII tal-2018, iżda dana sar fl-1 ta' Lulju 2021, fejn il-Bord laqa' t-talba tagħhom u għolla l-kera dovuta għal €2,900 fis-sena.

68. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

69. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

70. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

71. Madanakollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

72. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

73. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimata f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

74. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

75. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

76. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

77. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

78. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

79. Jirriżulta illi l-fond, li huwa dekontrollat, ingħata b'titolu ta' kera lill-intimata Mary Debono fis-sena 1976, u ilu lilha mikri minn dakinhar 'l hawn.

80. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-kumpens lilhom dovut għandu jiskatta sa mis-sena 1976, ossija s-sena meta seħħet il-vjolazzjoni.

81. Il-Qorti, madankollu, tosserva illi l-vjolazzjoni illi qed tiġi stabbilita hija dik naxxenti mill-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, illi daħlet in vigore permezz tal-Kap 319 u li, skond Artikolu 7 tal-istess liġi, daħal in effett sa mit-30 ta' April 1987.

82. Għaldaqstant, kwalsiasi kumpens jista' jingħata biss minn dakinhar illi daħlet in vigore il-Liġi li pprovdiet lir-rikorrenti dritt ġdid illi setgħu jadopera, liema dritt huma adoperaw permezz tal-kawża odjerna fis-sena 2021.

83. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

84. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-19 ta' Frar 2021, ossija ferm wara id-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

85. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Cit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tghid:

> *17. Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew estiżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.*
>
> *18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mil-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.*

86. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018.

87. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

88. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**10 ta' April 2018**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

89. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn l-1 ta' Mejju 1987 sal-10 ta' April 2018, ossija tletin sena, ħdax-il xahar u għaxart ijiem, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' wieħed u tletin sena (31), fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Mejju 1987 sa Mejju 2018.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

90. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimata Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

91. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu*

minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

92. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku.

93. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

94. Fil-każ odjern, jirriżulta illi, għalkemm l-ksur seħħ minn sena wara l-għotja tal-kirja, ossija fis-sena 1976, kwalsiasi ksur seta' jiġi rimedjat biss wara d-dħul tal-Kap 319, ossija minn Mejju 1987. Tali ksur baqa' jipperdura sakemm iddaħħal l-Att XXVII tal-2018 u saret effettiva f'April 2018. Għaldaqstant, bl-istess modalita' applikata aktar 'l fuq, kwalsiasi kumpens għandu jingħata fuq medda ta' wieħed u tletin (31) sena.

95. Jirriżulta wkoll illi ma hemm ebda raġuni għaliex dina l-Qorti għandha tittempra l-valur stabbilit mill-ġurisprudenza fuq ġia stabbilita, u għalhekk il-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' €500 għal kull sena ta' ksur kif fuq aħjar deskritt.

96. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji								
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju 1987	Mejju 1991	835	4		3340			
Mejju 1991	Mejju 1996	1128	5		5640			
Mejju 1996	Mejju 2001	1462	5		7310			
Mejju 2001	Mejju 2006	1747	5		8735			
Mejju 2006	Mejju 2011	2700	5		13500			
Mejju 2011	Mejju 2016	2859	5		14295			
Mejju 2016	Mejju 2018	3812	2		7624			
	Numru ta' Snin		31					
				TOTAL	60444			
			Naqqas 30%		18133			
		Bilanc				42311		
			Naqqas 20%			8462		
				TOTAL Danni Pekunjarji			33849	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1987	2012	326.2	25	8155				
2013	2015	343.18	3	1030				
2016	2018	352.82	3	1058				
	Numru ta' Snin		31					
		TOTAL		10243				
				Naqqas Kera Mhallsa			10243	
				BILANC Danni Pekunjarji			**23606**	
Danni Non Pekunjarji								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	31	15500						
				ZID Danni Non Pekunjarji			15500	
		TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					**39106**	

97. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

98. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 26 gia 71, 'Capri Hse', Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar, għandu jkun ta' **disgħa u tletin elf, mija u sitt Euro (€39,106)**

Rimedju Ulterjuri

99. Din il-Qorti tosserva illi jidher li r-rikorrenti ġia ħadu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jistabilixxi awment fil-kera, fejn issa, minn kera ta' €366 dis-sena, dina telgħet għal kera ta' €2,900 fis-sena.

100. Madanakollu, il-Qorti tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri, in vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikkjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, fejn huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ

101. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Mary Debono tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, ta' l-intimata u tal-Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' t-tielet u l-ħmistax-il eċċezzjoni ta' l-intimata Mary Debono filwaqt illi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra ta' l-intimata Mary Debono.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel u Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi fil-konfrontt tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary Debono tal-fond bin-numru 26, 'Capri Hse', Triq ir-Rebbiegħa, San Pawl il-Baħar, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tilqa' t-tieni, tielet u raba' talba u dana billi:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **disgħa u tletin elf, mija u sitt Euro (€39,106)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **disgħa u tletin elf, mija u sitt Euro (€39,106)** kif hekk likwidata.

Tordna li fl-eventwalita` li l-intimata Mary Debono imutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimata Mary Debono għandha terfa' l-ispejjeż tagħha.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur