FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 11 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 366/2021 ISB

Albert Calleja (K.I 0550258 M) bħala mandatajru tal-assenti Anna Maria sive Maronna Calleja (K.I 137933 M) kif debitament awtorizzat bi Prokura Ġenerali hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument MC1)

vs

Emilia Navarro (K.I691830 M) u Antonio Navarro (K.I. 167536 M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Albert Calleja noe**, intavolat fil-25 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

I. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 kif ukoll l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil* **Emilia Navarro (K.I 691830 M)** *u* **Antonio Navarro (K.I. 167536 M)** *b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond* ***13 gja 13A, Idmejda Street, Balzan*** *u/jew tircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.*

II. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha* ***13 gja 13A, Idmejda Street, Balzan****, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilina, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.*

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

V. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremetta:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-utile dominju temporanja ghar-rimanenti perjodu minn koncessjoni emfitewtika*

*temporanja ta' mittejn sena li bdiet tghaddi mil-15 ta' Awwissu 1905 u li tiskadi fl-14 ta' Awwissu 2105, tal-fond urban **13 gja 13A, Idmejda Street, Balzan**, liema fond hija akkwistat in parti per via di successione mill-eredita tal-mejta genituri taghha ossia tal-mejta ommha Ermenia Buttigieg mart l-Avukat Dottor Filippo Nicolo Buttigieg, li mietet fl-24 ta' Awwissu 1962 u mill-eredita tal-mejjet missierha l-Avukat Dottor Filippo Nicolo Buttigieg li miet fil-19 ta' Ottubru 1969 u dan skont kuntratt ta' divzjoni tal-7 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument A'.***

2. *Illi dan il-fond peress li kien jappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn l-genituri tar-rikorrenti u peress li Ermenia Buttigieg kienet diga armla ta' Giuseppe Desira Buttigieg, il-fond in kwistjoni ghalhekk ddevolva in kwantu dodicesima parti kull wiehed lis-sitt ahwa ossia l-Avukat Giuseppe Desira Buttigieg, Wilfrid Desira Buttigieg u Evelyn Micallef Trigona nee Desira Buttigieg, r-rikorrenti Anna Maria sive Maronna Calleja, Perit Rene Buttigieg u Gaston Buttigieg waqt li r-rikorrenti Anna Maria sive Maronna Calleja, Gaston Buttigieg u Rene Buttigieg kellhom zewg sest indiviz kull wiehed mill-eredita tal-mejjet missierhom Avukat Dottor Filippo Nicolo Buttigieg.*

3. *Illi ghalhekk r-rikorrenti kellha mill-eredita tal-mejta genituri taghha, sehem kwart indiviz tal-fond in kwistjoni provenjenti l-eredita mill-genituri taghha.*

4. *Illi permezz ta' zewg kuntratti tal-4 ta' Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument B'** u tad-29 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha, hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument C',** hija akkwistat minghand hutha l-eredi tal-Avukat Dottor Giuseppe Desira Buttigieg, Wilfrid Desira Buttigieg, Evelyn Micallef Trigona in kwantu ghal-kwart indiviz iehor.*

5. *Illi r-rimanenti nofs indiviz iehor gie akkwistat per via di divisione bejn l-ahwa Buttigieg ossia r-rikorrenti Anna Maria*

Callega, Gaston Buttigieg u Perit Rene Buttigieg skont id-Dokument A hawn anness.

6. *Illi Ermenia Buttigieg mietet fl-24 ta' Awwissu 1964 waqt li l-Avukat Dottor Filippo Nicolo Buttigieg miet fil-19 ta' Ottubru 1969 u peress li ghaddew aktar minn ghoxrin sena mil-mewt taghhom mhux necessarju li tingab kopja tad-denunzji pprezentati lil-Kummisarju tat-Taxxi Interni.*

7. *Illi b'kuntratt tat-**13 ta' April 1964** fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **'Dokument D'**, l-attrici u l-antewkawza minnha kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 17-il sena mil-1 ta' Mejju 1964 lil certu wiehed Victor Emanuel Tortell, l-fond imsemmi u dan versu cens annwu u temporanju ta' **Lm 42.00c** fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem mil-1 ta' Mejju 1964.*

8. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fit-**30 ta' April 1981.***

9. *Illi mir-ricerki ta' Victor Tortell hawn annessi u mmarkati bhala **'Dokument E'** irrizulta illi tul il-koncessjoni emfitewtika temporanja ma sar l-ebda bejgh taz-zmien li kien ghad fadal minn din it-tali koncessjoni emfitewtika temporanja.*

10. *Illi qabel l-iskadenza tat-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja kif jirrizulta minn estratti tar-registri elettorali ta' 30 ta' April 1976, 28 ta' April 1977, 28 ta' April 1978, 26 ta' April 1979, 30 ta' April 1980, 8 ta' Mejju 1981, 30 ta' April 1982 hawn annessi u mmarkati bhala **'Dokument F1-F7'** rispettivament, l-fond in kwistjoni gie lokat lil intimata Emilia Navarro nee Naudi u lil William Naudi.*

11. *Illi gialadarba Emilia Naudi, illum Navarro kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokat id-dritt li tibqa tirrisjedi fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt aktar mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema*

awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

12. *Illi ghalhekk wara t-30 ta' April 1981 l-intimati Navarro baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'listess ammont ta' kera u cioè ammontanti ghal* ***Lm 84.00c*** *fis-sena.*

13. *Illi din il-kera dejjem baqghet toghla sakemm saret illum* ***Lm144.00*** *fis-sena, u illum ammontanti ghal* ***€335.42c fis-sena pagabbli kull sitt xhur kif jirrizulta mid-'Dokument G'*** *hawn anness, dejjem minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha tas-sidt**.***

14. *Illi f'xi zmien Emilia Navarro nee Naudi zzewget lil Antonio Navarro kif jirrizulta mir-Registru Elettorali ta' April 2020 hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument H'.***

15. *Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwilini Navarro gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

16. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt tat-tgawdija u uzu tal-proprjetà taghha wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk giet assoggettata wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilina ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidt, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.*

17. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat* ***'Dokument I'*** *hawn anness.*

18. *Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skond*

il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidt.

19. *Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjetà taghha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq ohra hlief li tikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

20. *Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.*

21. *Illi r-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma rieditx u ma kienx jaqblilha taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.*

22. *Illi r-rikorrenti giet imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnha raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilha ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm 144.00c fis-sena, liema kera kif suppost sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-*

proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

23. *Illi r-rikorrenti qatt ma rceviet din il-kera gusta fis-suq.*

24. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà taghha minkejja li hija hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sidt u dawk tal-inkwilini.*

25. *Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax hija ma setghetx żżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament hija setghet tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

26. *Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci Vs Malta'****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Lindheim and others Vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'****, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

27. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofriet minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'* ***'Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'****'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

28. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt*

tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '****Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

29. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidt.*

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 20 sa fol 54)

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-5 ta' Lulju 2021 f' 11:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-22 ta' Ġunju 2021 (fol 59) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1) *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid ġġib prova:*

   i) tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni u
   ii) tal-allegat ftehim tal-kirja u ***prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta****);*

2) *Illi fit-tieni lok ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti* ***għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika*** *li ġiet fit-tmiema fl-* ***1981****. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

3) *Illi safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti* ***m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987****;*

4) *Bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma tistgħax tilmenta li ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha għal dawk il-perjodi li ma kienitx propjetarja tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;*

5) *Illi r-rikorrenti ma tistgħax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;*

6) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

7) *Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' 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 safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja**;*

8) *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi 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'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfietx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdha tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu 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 konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

9) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, 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-istess Artikolu, 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 wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

Illi sewwasew f'dan il-każ, ***l-artikolu 12(2) 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;*

Illi b'hekk mgħandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

*10) Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma tistgħax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-****artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) 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. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et****. (deċiża 06/10/20) "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. 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-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-****artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta****, sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;*

11) Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li ***t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet*** *konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

12) Illi bla ħsara għal dak suċċeppit u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu

*bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Mal-miġja tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrenti kellha kull jedd li tibda azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrent naqset milli tgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 12B tal-Kapitolu 158**, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma għandux ikun imputabbli fuq l-Istat;*

13) *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit u jekk kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għotja ta' xi forma ta' kumpens pekunjarju, **tali kumpens għandu jingħata b'tali mod li jkun aġġustat pro rata, b'dan illi għall-perjodu ta' qabel is-7 ta' Ottubru 1994 u ċioe' qabel ma saret id-diviżjoni, ir-rikorrenti ma tistgħax tingħata aktar minn 1/4 tal-kumpens** li tista' tillikwida din l-Onorabbli Qorti. Illi di piu', fl-1994 ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' bejgħ akkwistat 1/12 tal-fond in kwistjoni u fl-1996 akkwistat 2/12 tal-istess fond u għaldaqstant qabel l-1996 ir-rikorrenti ma tistgħax tingħata aktar minn 1/2 tal-kumpens. Dan qiegħed jingħad tenut kont tal-fatt li sa qabel id-29 ta' Mejju 1996, il-fond in mertu kien jappartjeni lil individwi oħra u mhux lir-rikorrenti biss. Żgur li **r-rikorrenti ma tistgħax tiġbor kumpens li jista' jkun dovut għal terzi li mhumiex parti minn din il-kawża;***

14) *Ill in oltre, **fir-rigward tal-ħames talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost,** jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistgħax titlob kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[1];*

15) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat ir-risposta ta' **Emilia u Antonio konjuġi Navarro** li permezz tagħha eċċepixxew:

1. *Illi l-esponenti ottermperaw ruhhum mal-ligiejiet vigenti u ma jirrispondu ghall-ebda allegazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikoreenti ghat-tgawdija ta' propjeta u liema allegazzjonijiet huma proponibbli fil-konfront tal-Istat.*

---

[1] *Vide* **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

2. *Illi in effetti t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha avvanzati fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u konsegwentement l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-giudizzju bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.*

   Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2021 (fol 71) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Ivan Giordano** sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn it-30 ta' April 1981 sal-preżetata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Ivan Giordano**, maħluf fit-22 ta' Frar 2022 (fol 75 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Frar 2022, id-difensur tar-rikorrent iddikjara li kien qiegħed jistrieħ fuq ir-Rapport tal-Perit Tekniku Ivan Giordano u li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fil-21 t'April 2022 (fol 94) li permezz tagħha ressaq domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022, l-intimati konjuġi Navarro ppreżentaw nota (fol 97) li permezz tagħha ppreżentaw kopja ta' relazzjoni magħmula mill-Periti Elena Borg Costanzi u Valerio Schembri tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni u dan tramite l-proċeduri li hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (fol 98 u fol 99).

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Ivan Giordano intavolata fil-5 ta' Mejju 2022 (fol 101) li permezz tagħha wieġeb għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2022, xehed l-intimat **Anthony Navarro**. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, id-difensur tar-rikorrenti għamel referenza għas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, fl-istess ismijiet bir-referenza 130/21 deċiża fis-7 ta' Lulju 2022 li permezz tagħha l-kera fuq il-fond odjern ġiet awmentata.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrent noe. **Albert Calleja,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati minnu rigward il-propjeta` mertu ta' din il-vertenza u ċioe` il-fond **13 gja 13B, Triq Idmejda, Ħal Balzan,** li tiegħu r-rikorrenti Anna Maria sive Maronna Calleja hija propjetarja tal-utile dominju temporanju għar-rimanenti perjodu minn konċessjoni emfitewtika temporanja ta' mitejn (200) sena li tiskadi fl-14 ta' Awwissu 2105 u liema ċens kien originarjament jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti Erminia u Dottor Filippo Nicolo Buttigieg.

Jispjega li Ermenia Buttigieg mietet fl-24 ta' Awwissu 1962, mentri Dottor Filippo Nicolo Buttigieg miet fid-19 ta' Ottubru 1969 u mill-wirt tagħhom hi akkwistat is-sehem indiviż ta' kwart (1/4) mill-propjeta` oderjna.

Sussegwentament hi akkwistat kwart (1/4) indiviż ieħor tal-propjeta` permezz ta' żewġ kuntratti tal-4 t'Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima u tad-29 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, mingħand ħutha Wilfrid Desira Buttigieg u Evelyn Micallef Trigona.

In segwitu għal dan akkwistat ir-rimanenti sehem ta' nofs (1/2) indiviż permezz ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha datat 7 ta' Ottubru 1994.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-*utile dominju temporanju* għaż-żmien li fadal sal-2105 tal-fond 13, ġja 13B, Triq Idmejda, Ħal Balzan.

Jispjega li permezz ta' kuntratt tat-13 ta' April 1964, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella, l-antekawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax (17) -il sena lil Victor Emanuel Tortell versu ċens annwu u temporanju ta' mija u erbgħa u erbgħin Liri Maltin (Lm 144) fis-sena. Jispjega li sussegwentament, Victor Emanuel Tortell ittrasferixxa iż-żmien li kien fadal mill-imsemmija konċessjoni lil William u Emilia Naudi, llum Emilia Navarro. Jgħid li minkejja li din il-konċessjoni ghalqet f'April 1981, l-intimati Navarro baqgħu jokkupaw il-propjeta` *de quo* ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta bl-istess rata ta' kera. Jgħid li llum jirċievi l-kera ta' tliet mija u ħamsa u tletin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€355.42) fis-sena.

Jgħid li l-liġijiet viġenti qeghdin jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu u m'hemmx dubju li huwa sofra danni kbar minħabba dan. Jgħid li ma kellu ebda għażla ħlief li jirrikorri għall-proċeduri odjerni għax qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejjġu stess.

Jispjega li huwa mhux qed jirċievi kera ġusta u qed jagħmel x-xogħol li suppost għamel il-Gvern tramite s-*Social Services Department*. Jgħid li dan

irriżulta mhux biss f'ċaħda mit-tgawdija tal-propjeta tiegħu iżda ukoll qatt ma rċieva kumpens adegwat u b'hekk hemm sproporzjon bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tal-inkwilini.

Jgħid li huwa ħallas taxxa tas-suċċessjoni f'ammonti li huwa akbar mill-kera li ser jirċievi tul ħajjtu.

Fix-xhieda tiegħu, **Anthony Navarro** jgħid li hu joqgħod fid-dar bin-numru tlettax (13) Triq Idmejda, Balzan u ilu joqgħod hemm għall-aħħar erbgħa u tletin (34) sena u ċioe` minn meta iżżewweġ lil Emilia Portelli li kienet toqgħod fl-istess fond. Mistoqsi l-mara tiegħu mingħand min akkwistat l-fond, jgħid li ma jafx u diffiċli jikkonferma minħabba li martu għandha d-dimensja.

Ix-xhud ippreżenta ir-relazzjoni tal-Periti Tekniċi li saret tal-istess fond quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-valur tas-suq fl-1 ta' Jannar 2021 ġie stabbilit fl-ammont ta' erbgħa mija u ħamsin elf Ewro (€450,000).

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Ivan Giordano,** b'rapport maħluf fit-22 ta' Frar 2022 (fol 45 et seq), irrelata li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' ħames mija u għoxrin elf (€520,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1981 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1981 sa 1985	€1,484.54 fis-sena	€7,422.70 ta' ħames snin
1986 sa 1990	€1,526.82 fis-sena	€7,634.10 ta' ħames snin
1991 sa 1995	€2,203.32 fis-sena	€11,016.60 ta' ħames snin
1996 sa 2000	€3,687.86 fis-sena	€18,439.30 ta' ħames snin
2001 sa 2005	€4,970.39 fis-sena	€24,851.95 ta' ħames snin
2006 sa 2010	€9,217.30 fis-sena	€46,086.50 ta' ħames snin
2011 sa 2015	€9,283.07 fis-sena	€46,415.35 ta' ħames snin
2016 sa 2010	€11,533.40 fis-sena	€57,667 ta' ħames snin
2021	€16,640 fis-sena	€16,640 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitejn u sitta u tletin elf, mija u tlieta u sebgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€236,173.50) mis-sena 1981 sas-sena

2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fir-risposti għad-domandi in eskussjoni magħmulha mill-Avukat tal-Istat, il-Perit jgħid li ma qiesx l-indiċi tal-inflazzjoni pubblikat fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax ma ħassx li kien hemm il-bżonn tagħhom. Jikkonferma li ma hax kont tal-ġnien fil-propjeta` minħabba li dan huwa adjaċenti għall-propjeta` iżda huwa ta' terzi. Jikkonferma li lanqas ma kkunsidra l-kamra b'bieb ta' garaxx.

Mistoqsi dwar jekk ħax kunsiderazzjoni ta' xi manutenzjoni li saret fil-fond fl-aħħar wieħed u erbgħin (41) sena, hu jgħid li hu vvaluta l-propjeta` kif kienet waqt l-aċċess u ma kellu l-ebda provi li juru li saret xi manutenzjoni. Mistoqsi dwar l-istat tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, jgħid li huma datati pero jiffunzjonaw.

Mistoqsi dwar il-propjetajiet li qies permezz tal-*comparison method* jgħid li qies propjetajiet f'żoni simili u ta' kejl simili bi bżonn ta' xi manutenzjoni ġenerali. Jgħid li ma ra l-ebda kuntratti ta' bejgħ ta' propjetajiet simili. Jikkonferma li hemm diversi propjetajiet ta' daqs simili illi nbiegħu bi prezzijiet simili fis-sena tal-valutazzjoni fl-irħula ta' Ħal Balzan, Ħal Lija u Ħ'Attard.

Mistoqsi dwar kemm hu reali l-valur lokatizzju tas-sena 2021 jgħid li għalkemm id-domanda għal dawn it-tip ta' propjetajiet naqset, il-valur lokatizzju huwa xorta wieħed reali. Jikkonferma li dwar il-valur lokatizzju tkellem ma diversi Estate Agents.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom illimita ruħu sabiex jagħmel sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huwa jippretendi illi għandu jirċievi.

Isostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostni li l-kumpens dovut lilu m'għandux ikun inqas minn mija u tmint elef, ħames mija u tnax -il Ewro (€108,512).

Isostni li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie

riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri

Isostni li il-kumpens pekunjarju għandu jitħallas oltre danni morali, liema danni morali għandu jammonta għal ħmistax -il elf Ewro (€15,000).

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[2] jinsisti li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li sar sid tal-propjeta.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostni li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naha tieghu, **l-Avukat tal-Istat**, b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tiegħu jgħid li mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża jinsab sodisfatt li r-rikorrenti tassew għandha titolu fuq il-propjeta mertu ta' din il-kawża u li l-istess fond huwa soġġett għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principalment minhabba l-fatt li l-Kap 158 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk huma protetti ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi l-Avukat tal-Istat jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-mizuri legislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom bhala skop li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u ghalhekk dawn ghandhom jigu ezaminati taht t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bhala wahda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wiehed ghal ghan

[2] Kif ukoll **Alessandra armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018, **Radmilli vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022, **Franco Buttigieg and Others vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-11 ta' Diċembru 2018 u **Amato Gauci vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-15 ta' Settembru 2009, u **Erica Gollcher et v L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Prim' Awli tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Jannar 2022.

legittimu u (iii) li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi għas-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Jirreferi għall-Att XXVII tal-2018 u isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jagħmel referenza għal numru ta' deċiżjonijiet fejn stante l-introduzzjoni ta' dan l-att, il-Qrati taw kumpens li kien ikopri biss sal-2018.

Isostni li jekk kemm -il darba jinsab ksur, dan jiġi kkalkolat pro-rata minn meta r-rikorrenti akkwistat il-propjeta u ċioe għall-kwart (1/4) indiviż mis-sena 1981, u ċioe minn meta skada ċ-ċens temporanju, għan-nofs (1/2) indiviż mis-sena 1994 u għal kwart (1/4) indiviż l-ieħor għandu jinħadem mis-sena 1996.

Fir-rigward tar-rimedji jgħid li din il-Qorti, bħal ta' qabilha, għandha tħaddan il-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** meta tiġi għall-kumpens pekunjarju. Jispjega li r-rikorrenti ma ġabet l-ebda prova, li soffrew xi tip ta' danni morali u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tillikwida l-istess.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tagħhom, l-intimati **Emilia u Anthony konjuġi Navarro** isostnu li mhumiex il-leġittimi kuntradituri fil-kawża odjerna u dana stante li isostnu li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tal-atturi m'għandux ikun ta' dannu għall-intimati Navarro u dan partikolarment in vista tal-fatt li huma dejjem imxew mal-liġi.

Jagħmlu referenza għall-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ismijiet li ġew konklużi fis-7 ta' Lulju 2022 (Ref 130/2021 JD) li permezz tagħhom ġiet awmentatha l-kera skont l-Att XXIV tal-2021.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u tal-allegat ftehim ta' kera</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti kellha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni u tal-allegat ftehim tal-kirja u tipprova wkoll li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li mill-provi prodotti hu sodisfatt kemm mit-titolu tar-rikorrenti kif ukoll li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, anke in vista' tal-provi prodotti, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjonijiet li l-intimati Emilia u Antonio Navarro mhumiex il-leġittimi kontradittur</u>i

Skont <u>it-tieni</u> <u>eċċezzjoni tal-intimati Navarro,</u> ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittur għat-talbiet tar-rikorrent.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[3]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*

[3] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Navarro.**

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

<u>Is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tittratta l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.*

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs**

Avukat Generali et deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

> *L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.*

Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

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

Għaqlhekk, din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din is-seba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrent qed titlob dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-propjeta` de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gja ġie ċitat aktar l' fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jgħid:

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

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tal-proprjeta privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et**
90/2017 tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*
>
> *Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;*
>
> *Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,*
>
> *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 vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-

interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu jagħmel emfasi dwar meta r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, liema argument huwa bbażat fuq li ma jista` jinsab l-ebda ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk, din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:

Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

> *Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

> *Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.*
>
> *Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.*

Issir ukoll referenza ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

> *Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li

ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhom jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk qegħda, konformi ma' dak hawn fuq espress.

Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi kwalunkwe kumpens, jekk ikun il-każ, għandu jingħata lir-rikorrent għall-perjodu sal-31 t'Awwissu 2018.

Il-Qorti tosserva wkoll dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali** et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
> > *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*
>
> *16. L-istess raġunament sar fis-sentenza **Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech** et tas-26 ta' Mejju, 2021:*
>
> > *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*
>
> *17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*
>
> > *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-*

ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

B'dan l-insenjament għall-każ odjern ghalhekk, il-Qorti tista' biss tqis il-porzjon ta' kwart (1/4) tal-propjeta` li għaddiet b'wirt ghand ir-rikorrenti. Madanakollu, hija l-fehma ta' din il-Qorti li la darba l-akkwisti sussegwenti saru bl-għan ewlieni li tiġi kkonsolidata propjeta` li parti minnha kienet diġa`

tappartjeni lilha b'wirt, huwa irrelevanti b'liema prezz din il-propjeta` ġiet akkwistata għax il-Qorti ma tqisx din bħala spekulazzjoni tal-propjeta` u għalhekk ma jista` bl-ebda mod jingħad li r-rikorrenti hadet vantaġġ mill-fatt li l-propjeta` kienet affetwata b'kirja protetta u konsegwentament tigi pprojbita milli tfittex għad-drittijiet tagħha minn meta hija saret sid tal-istess propjeta fl-intier tagħha.

Għaqldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti</u> iżda l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe`:

mit-30 t'April tas-sena 1981 pro-rata fuq il-porzjon ta' kwart (1/4) tal-propjeta`, minn Ottubru tas-sena 1994 pro-rata fuq it-tliet kwarti (3/4) tal-propjeta`, u minn Ottubru 1996 ser tkun qed tqis il-propjeta` fl-intier tagħha sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien tnejn u erbgħin Lira Maltin (Lm 42) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fil-31 ta' April 1981, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2021 kienet tammonta għal tliet mija u ħamsa u tletin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€355.42) fis-sena.

Minn naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat:

1981 (minn April) sa 1985	€1,484.54 fis-sena	€1,825.39 ta' ħames snin[4]
1986 sa 1990	€1,526.82 fis-sena	€1,908.53 ta' ħames snin[5]
1991 sa 1994	€2,203.32 fis-sena	€2,065.61 ta' erba' snin[6] (Sa Settembru)
1994 (minn Ottubru)	€2,203.32 fis-sena	€2,065.61 ta' sentejn[7] (sa 1995)
1996 (sa Settembru)	€3,687.86 fis-sena	€2,074.42 ta' sena[8]
1996 (minn Ottubru)	€3,687.86 fis-sena	€15,673.41 ta' ħames snin (sa 2000)
2001 sa 2005	€4,970.39 fis-sena	€24,851.95 ta' ħames snin
2006 sa 2010	€9,217.30 fis-sena	€46,086.50 ta' ħames snin

[4] Valur tal-kwart (1/4) sehem indiviż
[5] Valur tal-kwart (1/4) sehem indiviż
[6] Valur tal-kwart (1/4) sehem indiviż
[7] Valur tat-tliet kwarti (3/4) sehem indiviż
[8] Valur tat-tliet kwarti (3/4) sehem indiviż

2011 sa 2015	€9,283.07 fis-sena	€46,415.35 ta' ħames snin
2016 sa 2018 (sa Lulju)	€11,533.40 fis-sena	€29,794.62 ta' tliet snin

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrent pperċepixxa f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (April 1981 sa' Awissu 2018), is-somma ta' erbat' elef, tlett mija u tlieta u tmenin Ewro (€4,383)[9].

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrent kienet tipperċepixxi l-ammont ta' mija u tnejn u sebgħin elf, seba' mija u wieħed u sittin elf (€172,761).

Dan huwa b'mod eċċessiv aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawza **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** deċiza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġ*i.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu*

[9] Komputatha skont l-ammonti indikati mir-rikorrenti.

> *minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellha tipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' mija u tnejn u sebgħin elf, seba' mija u wieħed u sittin elf (€172,761);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal mija u għoxrin elf, disa' mija u tlieta u tletin Ewro (€120,933), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' sitta u disgħin elf, seba' mija u sitta u erbgħin Ewro (€96,746). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' erbat elef, tlett mija u tlieta u tmenin Ewro (€4,383) – dan iħalli bilanċ nett ta' tnejn u disgħin elf, tliet mija u tlieta u sittin Ewro (€92,363).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tnejn u disgħin elf, tliet mija u tlieta u sittin Ewro (€92,363).**

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **ħamest elef Euro (€5,000)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Azzopardi konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex:

1) **Tiċħad l-ewwel talba.**

2) **Tilqa` limitatament it-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018 u fl-ishma fuq indikati.

3) **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-

pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

4) **Tilqa' r-raba talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tnejn u disgħin elf, tliet mija u tlieta u sittin Ewro (€92,363)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef (€5,000)**.

5) **Tilqa' l-ħames talba u tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sebgħa u disgħin elf, tliet mija u tlieta u sittin Ewro (€97,363)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur