QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Ottubru, 2023

Numru 4

Rikors Numru 196/22TA

Doriette Rizzo (K.I.0523458M)

Lucienne Selvagi (K.I. 180761M)

Carmelina Borg (K.I. 0073537M)

vs

Avukat tal-Istat

Emanuel Spiteri (K.I. 746943M) u martu Carmen Spiteri (K.I. 52349M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Doriette Rizzo Naudi, Lucien Selvagi u Carmelina Borg (ir-Rikorrenti) tal-21 ta' April 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

i. "Illi r-rikorrenti Doriette Rizzo Naudi (K.I. 0523458M) u Lucienne Selvagi (K.I. 180761), ahwa Borg, huma proprjetarji tal-fond 29 *gja* 24, Sqaq San Bastjan, Zejtun, flimkien ma' ommhom ir-rikorrenti l-ohra Carmelina armla mill-mejjet Magistrat Gaudenz Borg, li hija komproprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond imsemmi u uzufruttwarja tan-nofs indiviz l-iehor, soggett ghan-nuda proprjeta tar-rikorrenti Doriette Rizzo Naudi u Lucienne Selvagi, u dan skond ma jirrizulta minn dikjarazzjoni causa mortis tat-18 ta' Jannar 2022, fl-atti tan-Nutar Francesca Portelli, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***'Dokument A'***.

ii. Illi l-Magistrat Borg kien akkwista l-imsemmi fond b'kuntratt tal-11 ta' Settembru 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, ***'Dokument B'*** hawn anness, waqt iz-zwieg tieghu ma' Carmelina Borg.

iii. Illi b'kuntratt tal-**4 ta' Frar 1970** fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, l-imsemmi Magistrat Gaudenz Borg kien ikkonceda l-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-zmien sbatax-il sena lill-intimat Emanuel Spiteri, u dan versu ċens annwu u temporanju ta' Lm20.00c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u dan skond ***Dokument C'*** hawn anness.

iv. Illi din il-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja ghalqet fit-**3 ta' Frar 1987,** izda l-okkupant Emanuel Spiteri, baqa jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tieghu ai termini l-Att XXIII tal-1979 u ghalhekk kellu dritt jivvanta titolu ta' kera li togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.

v. Illi kif fuq inghad, ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimat beda jhallas kera doppja ta' **Lm40.00c** fis-sena li sussegwentement kellha togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni péro qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena.

vi. Illi sussegwentement il-kera kellha terga toghla skond l-indici tal-inflazzjoni kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha tibqa' hekk tizdied kull tlett snin f'ammonti tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal-inflazzjoni, biex b'hekk il-kera attwalment qed tithallas bir-rata ta' **€208.00c** fis-sena, kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala ***'Dokument D'***.

vii. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwilin gie moghti d-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

viii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u

inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, '*Dokument C'* surreferit.

ix. Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi, inkluz 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-sidien.

x. Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika ghaliha semplicement ghax kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens **temporanju**.

xi. Illi l-ligijiet vigenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

xii. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi 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.

xiii. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf.

xiv. Illi huwa ma kellu l'ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx jaghmel u ma kienx jaqbillu jaghmel ghax ried jibqa' jgawdi hwejgu.

xv. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallsu 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' Lm40.00c fis-sena, liema kera kif 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-sidien u dawk tal-inkwilina.

xvi. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq.

xvii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura 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-inkwilina.

xviii. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xix. 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.

xx. Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew 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.

xxi. 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.

xxii. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni

inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, *inter alia* l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Emanuel Spiteri (K.I. 746943 M) u martu Carmen Spiteri (K.I. 52349 M),ghall-fond 29, Sqaq San Bastjan, Zejtun, b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà taghhom.**

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond 29, Sqaq San Bastjan, Zejtun, proprjetà tar-rikorrenti, minn Emanuel Spiteri (K.I. 746943 M) u martu Carmen Spiteri (K.I. 52349 M), minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.**

III. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilin Emanuel Spiteri (K.I. 746943 M) u martu Carmen Spiteri (K.I. 52349 M), stante illi ma jirriflettux 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.**

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tas-16 ta' Mejju 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi, preliminarjament, din il-Qorti ghandha tiddeklina milli tisma u tiddeciedi din il-kawza stante li l-istess rikorrenti m'ghamlu ebda tentattiv sabiex juzufruwixxi mir-rimedji ordinarji moghtija mil-Ligi biex itejbu s-sitwazzjoni taghhom, lanqas wara li dahlu l-emendi l-godda ghall-Kap.158 fis-sena 2018 li taw rimedji godda lis-sidien. Ghaldaqstant, l-esponenti jistieden lil dina l-Onorabbli Qorti biex tiddeklina milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan il-kaz ai termini ta' l-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 4(2) tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandhom jindikaw bi precizjoni liema huma l-Ligijiet kollha li huma qed jattakkaw permezz ta' din il-procedura. Ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu dikjarazzjonijiet mill-Qorti li jolqtu '*dispozizzjonijiet ohra vigenti*' – dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti jippregudika lill-esponenti milli jiddefendi ruhu b'mod adegwat f'din il-kawza, u f'kaz li r-rikorrenti jonqsu milli jindika b'mod definittiv u ezawrjenti liema huma d-disposti tal-Ligi specifici li qeghdin jattakkaw permezz ta' din il-procedura, f'dak il-kaz se jigi eccepit in-nebolozita` ta' l-azzjoni u konsegwenti irritwalita` u nullita` taghha;

3. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandhom igibu l-ahjar prova tad-drittijiet allegatament akkwiziti minnhom ghall-prova ta' l-interess guridiku taghhom f'dawn il-proceduri;

4. Illi, fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti indikati minnhom fit-tieni talba gew lezi, u dan ghar-ragunijiet li jsegwu;

L-Ewwel Talba

5. Illi, fir-rigward ta' l-ewwel talba, jigi eccepit illi ma hux minnu li l-Artikoli 12, inkluz l-Artikolu 12(2) tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, irendu r-ripriza tal-fond de quo impossibbli;

6. Illi effettivament l-Artiklu 12(2)(b)(ia) jipprovdi li f'kaz bhal dan, il-kirja tkun soggetta ghall-kundizzjonijiet indikati fl-Artikolu 5(3)(b). L-Artikolu 5(3)(b) jipprovdi li s-sid jista' jittenta r-ripreza tal-fond mikri billi, permezz ta' proceduri legali appoziti, jikkonvinci l-Bord li Jirregola l-Kera li l-inkwilin jew ghamel hsara lill-proprjeta`, jew ma hallasx il-kera, jew xort'ohra qieghed bi ksur b'xi kundizzjoni tal-kirja.

Dan ma hu xejn differenti minn kwalunkwe sitwazzjonijiet ohra, anke taht ir-regime tal-kera post-1995, meta s-sid irid jagixxi legalment biex jittermina l-kirja minhabba ksur kuntrattwali da parti ta' l-inkwilin;

7. Illi l-Artikolu 12(2)(b)(ii) jipprovdi ulterjorment illi l-inkwilin u s-sid jistghu jiftehmu bejniethom fuq il-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, u dan b'rispett shih tal-liberta` li parti tikkuntratta ma' ohra;

8. Illi l-istess jinghad dwar l-Artikolu 12A. L-Artikolu 12A(2) jipprovdi li dan kollu hawn fuq premess japplika wkoll fic-cirkostanzi mahsuba fl-istess Artikolu 12A tal-Kap.158;

9. Illi in oltre, l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B permezz ta' l-Att XVII tas-sena 2018 ifisser illi mill-10 ta' April 2018 s-sidien bdew igawdu minn drittijiet godda u l-pozizzjoni taghhom giet izjed favorevoli. Is-subinciz 8(b), per ezempju, jaghti dritt gdid ghar-ripreza tal-fond mikri meta s-sid jipprova li l-inkwilin m'ghandux htiega ta' protezzjoni socjali – dan wahdu ikisser ir-regime ta' kirjiet protetti purche` dawn jaqghu fl-ambitu tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, hlief ghall-kazijiet socjali, u l-Artikolu 12A(8)(ii) jipprovdi li ebda inkwilin ma jista' jitqies bhala kaz socjali jekk l-Awtorita` tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva ghal ta' l-inqas 10 snin ghall-istess kirja. L-Artikolu 12A(9) jipprovdi li kull min jikkwalifika bhala inkwilin, mill-banda l-ohra, ikollu terminu ta' okkupazzjoni ta' massimu ta' 5 snin, fl-gheluq ta' liema terminu irid jivvaka l-fond mikri;

10. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-sehh permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera dahlu fis-sehh wara konsultazzjoni vasta fejn giet ukoll ippublikata l-*White paper* li ggib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Gunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet process bi tlett saffi u li ghaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jinghad stante illi huwa ben evidenti li l-emendi ricenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu izda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nhass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

11. Illi tenut kont, kif hawn fuq premess, illi jezistu mekkanizmi legali ghar-ripriza tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien, l-ewwel talba kif dedotta ma tista' qatt tirrizulta kif dedotta, u dan stante li assolutament ma hux minnu li l-Artikolu tal-Ligi attakkati, u cioe`, l-Artikoli 12, dejjem mehud fil-kuntest tad-disposti kollha l-ohra tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, irendu r-ripriza tal-fond impossibbli;

It-Tieni Talba

12. Illi, kif diga` eccepit, it-tieni talba hija opposta stante li ma gew vjolati ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif indikat minnhom;

13. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli ghal dan il-kaz, u dan a tenur ta' l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

14. Illi di piu`, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss ghal tehid forzuz minghajr kumpens u kwindi kjarament dan l-Artikolu ma japplikax ghall-mertu odjern;

15. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;

16. Illi sa fejn ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-gurisprudenza, senjatament izda mhux limitatament ghal **Amato Gauci vs Malta**, jinghad illi filwaqt illi kull kaz irid jigi trattat separatament, dik is-Sentenza kienet tirrigwarda l-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux il-ligijiet in dizamina, xorta wahda jigi rilevat illi fir-rigward tal-protezzjoni li l-inkwilin kien igawdi bil-kirjiet antiki gie rikonoxxut illi principju importanti da porti tal-Qorti Ewropea: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[1] u dan ir-rikonoxximent certament ghandu japplika anke fl-isfond tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta*;*

17. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma' dak li gie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponenti jishaq li fil-każ odjern hemm bażi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawża odjerna;

18. Illi dejjem mingħajr preġudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti hsidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

[1] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55;

comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

20. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

21. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tiegħu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex misthoqqa;

22. Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li jallegaw;

It-Tielet, ir-Raba' u l-Hames Talbiet

23. In kwantu ghat-tielet talba, galadarba ma jirrizultax ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tat-tieni talba, ma hemm ebda kumpens jew danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti;

24. Illi anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghataw 'just satisfaction';

25. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew;

26. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;

27. Illi, in pessima ipotesi ghar-rikorrenti, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-

eccezzjoni tincidi ghall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha talloka lir-rikorrenti.

28. Illi ghall-iskop tal-hames talba, f'pessima ipotezi ghall-esponenti, kwalunkwe imghax li talvolta jista' jkun haqqhom ir-rikorrenti f'kaz li r-rikorrenti jirbhu l-kawza jista' biss jiddekorri mid-data tas-Sentenza meta kwalunkwe kumpens jigi likwidat, u mhux qabel.

29. Illi ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta ta' Emanuel u Carmen konjuġi Spiteri(l-intimati Spiteri) tal-25 ta' Mejju 2022 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu iwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma ghamlu huma huwa li osservaw il-Ligi vigenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;

4. Illi l-esponenti qieghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta de quo kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.

5. Illi b'referenza ghall-ewwel talba tar-rikorrenti, din ghandha tigi michuda u dan stante li ma huwiex minnu li gie rez impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond.

6. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

7. Illi finalment, l-esponenti ma ghandhomx jigu pregudikata finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Ligi izda semplicment mxew mall-Ligi li ghadha fis-sehh.

8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tnejn 12 ta' Ġunju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 29 gja 23, Sqaq San Bastjan, Zejtun.

2. Ir-rikorrenti akkwistaw sehem ta' nofs indiviż minn dan il-fond *per via di successione* mill-wirt tal-Maġistrat Gaudenz Borg li miet fid-9 ta'

Frar 2021 (ara Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 18 ta' Jannar 2022 a' fol 9). Ir-rikorrenti Carmelina Borg akkwistat is-sehem tan-nofs indiviż l-ieħor minn dan il-fond flimkien ma' l-istess żewġha l-Maġistrat Gaudenz Borg b'att intervivos datat 11 ta' Settembru 1964 (ara fol 18).

3. Permezz ta' att datat 4 ta' Frar 1970 (a' fol 21), il-Maġistrat Gaudenz Borg ikkonċeda dan il-fond lill-intimat Emmanuel Spiteri b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax (17) -il sena mid-data tal-att. Din il-konċessjoni saret versu ċ-ċens temporanju ta' LM20 fis-sena, ekwivalenti għal €46.59c.

4. L-intimat Emanuel Spiteri baqa', flimkien ma' martu l-intimata Carmen Spiteri, jgħix fil-fond anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fl-4 ta' Frar 1987 (ara estratt Reġistru Elettorali a' fol 24, affidavit tal-intimati a' fol 43). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12 ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-Intimati ingħataw d-dritt li jokkupaw il-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

5. Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-

2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

6. Il-kera kif hekk regolata llum tammonta għal €104 kull sitt xhur, jiġifieri €208 fis-sena (ara affidavit intimati a' fol 43 para 3 u riċevuti tal-kera a' fol 65 u 66). Jirriżulta wkoll li l-kera dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi (ibid.).

7. Ma huwiex magħruf jekk dan il-fond huwiex wieħed dekontrollat.

Punti ta' Liġi

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, inter alia tal-artikoli 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, "*u disposizzjonijiet oħra viġenti fil-konfront tar-rikorrenti*", jivvjolaw id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

L-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijeit ta' Malta kif emendat bl-att XXIII ta' l-1979

9. Ir-rikorrenti jippremettu li bl-emendi fl-artikoli tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, huma ġew inabilitati milli jieħdu lura

f'idejhom l-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċevew kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod hija ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilhom l-intimati.

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

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

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however,*

distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

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

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107,*

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

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

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

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

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

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

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod

ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

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

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

ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016**; ara ukoll **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

Dispożizzjonijiet oħra viġenti, ossia l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021.

17. Bl-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 12B fil-Kap. 158. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jiġiferi l-massimu mogħti fil-liġi, jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi. Ma jidhirx li r-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu ġie fil-fatt użufruwit mill-istess rikorrenti (ara xhieda Lucienne Selvagi a' fol 75A).

18. Il-Qorti Ewropea fis-**Sentenza Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021** sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera

b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mil-massimu imsemmi, tħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lil-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

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

__Konsiderazzjonijiet__

20. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat issolleva li "*din il-Qorti għandha tiddeklina milli tisma u tiddeċiedi din il-kawża stante li l-istess rikorrenti m'għamlu ebda tentattiv sabiex jużufruwixxi mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi biex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom, lanqas wara li*

daħlu l-emendi l-ġodda għall-Kap. 158 fis-sena 2018 li taw rimedji ġodda lis-sidien."

21. Sa fejn l-eċċezzjoni tirrigwarda r-rimedji disponibbli quddiem il-Bord tal-Kera qabel l-intorduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kap. 158, ġie ampjament osservat fil-Qrati tagħna li dawn ma jistgħux jitqiesu bħala effettivi biex jindirizzaw il-lanjanzi tar-Rikorrenti. Dan minħabba li l-istess Bord kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreza tal-fond mikri kienet remota (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015; Vincent Curmi bhala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016**).

22. Sa fejn l-eċċezzjoni tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, din issib fondament biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-10 ta' April 2018 u bis-sostizzujoni tal-Avv XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, mid-dati tat-terminazzjoni tal-konċessjonijiet emfitewtiċi sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B, ossia l-10 ta' April 2018.

23. Kif anke osservat drabi oħra minn dawn il-Qrati, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (**Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019**).

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

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

26. Konsegwentement, din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' "disposizzjonijiet oħra viġenti", ossia l-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata.

27. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat issolleva li "*r-rikorrenti għandhom jindikaw bi preċiżjoni liema huma l-Liġijiet kollha li huma qed jattakkaw permezz ta' din il-proċedura.*"

28. Din l-eċċezzjoni ġiet kompletement injorata mir-rikorrenti li baqgħu ma indikawx l-artikolu viġenti li huma qed jattakkaw. Huwa madanakollu deduċibbli li, bil-frażi "*dispożizzjonijiet oħra viġenti*" ir-rikorrenti qed jirreferu għall-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 umbagħad sostitwit bl-Att XXIV tal-2021.

29. Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat jissolleva wkoll l-ħtieġa li r-rikorrenti jġibu l-aħjar prova tad-drittijiet allegatament akkwiżiti minnhom, ossia l-prova tat-titolu. Kif jirriżulta mil-fatti su senjalati, din il-prova ġiet ampjament sodisfatta bil-preżentata tad-dikjarazzjoni causa mortis tat-18 ta' Jannar 2022 (a' fol 9) u bil-kuntratt tal-akkwist tal-11 ta' Novembru 1964 (a' fol 18).

30. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

31. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

33. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti limitatament sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018, u biss limitatament għall-Artikolu 12 tal-Kap. 158.

34. Permezz tat-tielet, raba' u ħames talba, r-Rikorrenti qed jitolbu lil-Qorti tillikwida kumpens għall ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara non-pekunjaraja mġarrba minnhom u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dak il-kumpens likwidat.

35. Din il-Qorti tara li din it-talba hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Kif ġia ingħad, din it-talba għal-kumpens hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-sentenza u ċioe li wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158. Kif ġie ritenut, "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa'*

element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

36. Il-Qorti tqis għalhekk li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018 u biss mis-sena li fiha l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mir-rikorrenti. Dan għaliex minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-Awturi tagħhom, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ribadit min din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, għandu jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom. Ma hi ħaġa sewwa xejn li l-eredi jagħmlu talba simili, għaliex wara kollox qatt ma jista' jkun aċċertat jekk l-ammonti li l-awtur tagħhom **seta'** inkassa, kienu bil-

fors ser jibqgħu fl-eredita' tiegħu. Huma ħaġa flejjes likwidi, li fil-mument tal-mewt ikunu jinsabu f'xi investiment jew kont bankarju u ħaġa oħra flejjes likwidi li seta' inkassa l-awtur, għaliex il-każ tal-aħħar jikkonsisti biss f'supposizzjoni li qatt ma irrejalizzat ruħha.

37. Minn dan isegwi li ma hemm l-ebda rimedju li r-rikorrenti Doriette u Lucienne aħwa Borg jistgħu jitqiesu intitolati għalih fir-rigward tas-sehem ta' nofs indiviż tal-fond inkwistjoni. Dan peress li s-sehem in kwistjoni ġie minnhom akkwistat bil-mewt ta' missierhom li seħħet fid-9 ta' Frar 2021 jiġifieri wara d-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018.

38. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fir-rigward tas-sehem ta' nofs indiviż tal-fond inkwistjoni, akkwistat mir-rikorrenti Carmelina Borg bil-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1964, il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** ġia su riferuta (ara nota a' fol 86 et seq). Dan iżda sal-10 ta' April 2018 u mis-sena li fiha skadiet il-konċessjoni, jiġifieri 1987.

39. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-

restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

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

41. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

42. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

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

44. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti Carmelina fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000).

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

Decide

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

Tilqa' limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' dispożizzjonijiet viġenti, ossia l-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif ukoll it-

talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-10 ta' April 2018.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati Emanuel u Carmen konjuġi Spiteri safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-okkupazzjoni tal-fond numru 29 ġja 24, Sqaq San Bastjan, Żejtun mill-intimati Konjuġi Spiteri a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' it-tielet talba limitatament fil-konfront tar-rikorrenti Carmelina Borg u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnha fir-rigward tan-nofs sehem indiviż ta' dan il-fond li hija akkwistat bl-Att tal-11 ta' Settembru 1964.

Tiċħad il-bqija tat-tielet talba fil-konfront tar-rikorrenti Doriette u Lucienne aħwa Borg.

Tilqa' limitatament ir-raba talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000).

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

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

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

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur