QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Marzu 2020

Numru 20

Appell Kostituzzjonali Numru 11/2019/1LM

Matthew Said u Avukat Iana Said

v.

Arthur Vella u Mary Doris Vella;
u l-Avukat Ġenerali

1. Dan huwa appell tal-konvenuti Vella minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali fit-30 ta' Ottubru 2019 li sabet illi l-jedd ta' lokazzjoni mogħti lill-konvenuti Vella taħt l-art. 12 tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] huwa bi ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-Kost-

ituzzjoni] u taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [l-Ewwel Protokoll] u, bħala rimedju, ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi kumpens ta' sitt elef euro (€6,000).

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Il-proċeduri odjerni ġew istitwiti wara li r-rikorrenti saru sidien ta' proprjetà … … … Ħal Balzan, li kienet ġiet konċessa mill-antekawża tar-rikorrenti lill-intimati Arthur u Mary Doris Vella b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-21 ta' Frar 1990. Ir-rikorrenti saru sidien assoluti ta' din il-proprjetà wara li n-nanna paterna tagħhom tathom dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tad-9 ta' Lulju 2010, u għalhekk fi żmien meta l-konċessjoni subenfitewtika kienet għadha ma skadietx. Ir-rikorrenti jilmentaw li bit-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979, partikolarment id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, minkejja li l-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni ġiet fi tmiemha fl-2015, l-intimati Vella baqgħu jirrisjedu fil-fond proprjetà tagħhom b'titolu ta' kera, minħabba li dan il-fond kien ir-residenza ordinarja tagħhom, u huma ċittadini Maltin. Ir-rikorrenti jilmentaw li l-kera mħallsa lilhom mill-intimati ma tirriflettix ir-realtajiet tas-suq tal-proprjetà, u kemm huma bħala sidien attwali, kif ukoll l-antekawża tagħhom, sfaw spussessati mill-proprjetà tagħhom minħabba li ġiet imposta fuqhom relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, u huma ma ngħataw ebda kumpens xieraq għal dan. Ir-rikorrenti ppremettew li l-antekawża tagħhom qatt ma ħaseb li l-Istat Malti kien ser jilleġisla b'mod li lilu jużurpalu d-dritt tat-trasferiment liberu tal-proprjetà tiegħu, u dan minkejja li meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni l-Att XXIII tal-1979 kien ilu li daħal fis-seħħ, u għalhekk l-antekawża tal-atturi kien jaf li wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, f'każ li l-enfitewti jkunu jissodisfaw il-vot tal-liġi, huma kien ser ikollhom il-jedd li jibqgħu jgħixu fl-istess fond b'titolu ta' kera protetta. Ir-rikorrenti jilmentaw iżda li meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni, l-antekawża tagħhom ma setax jipprevedi l-piż eċċessiv li kien ser ikollu jinġarr minnu jew mill-werrieta tiegħu fil-futur, u għalhekk hemm leżjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tagħhom.«

3. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet

viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Vella u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

»2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … … … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

»3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa respons-abbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenz-joni Ewropea;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

»5. tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat Avukat Ġenerali;

»2. tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Vella;

»3. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operat tal-artikolu 12 u speċjalment tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-konjugi Vella li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom … … …;

»4. tiddikjara u tiddeċiedi illi b'hekk qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … … … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»5. tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens ta' sitt elef euro (€6,000) bħala kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea;

»L-ispejjeż tal-kawża flimkien mal-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv a karigu tal-Avukat Ġenerali.«

5. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa li meta l-antekawża tal-atturi kkonċeda l-fond inkwistjoni b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika

temporanja, il-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti kienet diġà fis-seħħ, u għalhekk huma kienu jafu x'ser jiġri ladarba l-konċessjoni enfitewtika tiġi fi tmiemha. Ġie eċċepit ukoll li f'każijiet bħal dawn ma jistax jintqal li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li dan japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà, u f'dan il-każ m'hemm l-ebda teħid forzuż iżda l-istat fittex biss li jilleġisla b'mod li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà privata fl-ambitu tal-ġid komuni. L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, mat-tmiem ta' konċessjoni enfitewtika persuni bħall-intimati Vella kienu jisfaw żgumbrati mill-proprjetà tagħhom, u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 kien mezz kif l-istat joħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

»L-intimati Vella eċċepew li l-kawża odjerna nfetħet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk dak li qegħdin jitolbu r-rikorrenti huwa irritu u null minħabba li llum għandhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedji oħra għal-lanjanzi li qegħdin iqajmu. Eċċepew ukoll li huma għandhom titolu validu ta' lokazzjoni, u r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera offruta minnhom. Qalu wkoll li *in vista* tal-fatt li l-kera mħallsa minnhom qiegħda togħla kull tliet (3) snin, naqas l-isproporzjon lamentat mir-rikorrenti bejn il-valur lokatizju fis-suq tal-proprjetà u dak li qiegħed attwalment jitħallas lilhom.

»… … …

»… … … Is-subkonċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni kienet ingħatat mill-antekawża tar-rikorrenti … … … permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-21 ta' Frar 2019, fejn dan il-fond ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal terminu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena, bi ħlas ta' subċens ta' sittin lira Maltin (Lm60) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat, u għalhekk kif spiss kien jiġri f'sitwazzjonijiet simili, is-sid tal-fond ħaseb li l-aħjar mod kif seta' jevita li dan il-fond jiġi rekwiżizzjonat kien billi jagħtih b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja. Jirriżulta li fiż-żmien meta ngħatat din il-konċessjoni kienu diġà daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u għalhekk [l-awtur tal-atturi] kien jaf li f'każ li ċ-ċenswalisti kienu jissodisfaw ir-rekwiżiti tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika dawn kien ser ikollhom jedd li jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kirja protetta. F'dan il-kuntest ir-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li l-antekawża tagħhom kellu l-ħsieb li wara 25 sena jirriprendi lura l-pussess tal-fond inkwistjoni, kif donnhom jargumentaw f'punt 21 tar-rikors promutur tagħhom, għax l-effetti tal-Att XXIII tal-1979 kienu diġà daħlu fis-seħħ. Madanakollu l-qorti tirrileva li, kif jispjegaw tajjeb ir-rikorrenti, fiż-żmien meta l-antekawża tagħhom ta l-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, huwa ma setax jipprevedi b'liema mod l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienet ser taffettwalu t-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, jew b'liema mod hu kien ser ikun kostrett jibqa' jirċievi ammont ta' kera li jista' jitqies li hu irriżorju meta mqabbel mal-valur tal-kirjiet fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Huwa quddiem din is-sitwazzjoni li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li hemm ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħhom, u li hemm lok għall-ħlas lilhom ta' kumpens *in vista* tal-fatt li huma bħala s-sidien tal-proprjetà waħedhom ġarrew il-piż tal-kirja sfurzata li ġew imġiegħla jidħlu fiha, bi ħlas lilhom ta' kera irriżorja, liema telf ma kienx previst

mill-antekawża tagħhom meta dan ta sub-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond inkwistjoni.

»L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li bil-mod kif jitħaddmu d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u partikolarment l-artikolu 12(2) tiegħu, huma spiċċaw fl-impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, kif ukoll id-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-proprjetà qegħdin jiġu vvjolati bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u f'dan ir-rigward il-qorti għandha tagħti rimedji xierqa.

»… … …

»… … … il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem … tgħid illi huma tlieta r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bħala permissibbli, billi jiġi analizzat jekk il-miżura adottata mill-istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali, jekk l-iskop tal-miżura jilħaqx għan leġittimu u jekk il-miżura li tkun ittieħdet żammitx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien. … … …

»… … …

»Ir-rikorrenti jgħidu li meta l-fond in kwistjoni ngħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati, l-*aventi causa* [*recte*, l-awtur] tar-rikorrenti ma setax ikun jaf li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika l-fond ma kienx ser jirriverti lura fil-pussess tiegħu. Imma l-qorti tirrileva li f'dan il-każ l-liġi in kwistjoni kienet diġà daħlet fis-seħħ, u, anki jekk ma kienx hemm ċertezza dwar jekk l-intimati Vella kinux eliġibbli għall-protezzjoni maħsuba bl-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-konċedent kien jaf li hemm possibilità li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika huwa kien ser ikun kostrett jikri l-fond in kwistjoni lill-intimati bir-restrizzjonijiet kollha imposti fuq is-sidien bis-saħħa tal-liġi. Li ma setax ibassar il-konċedent kien b'liema mod huwa kien ser jisfa ppreġudikat jew jekk kienx ser isofri telf konsiderevoli meta mqabbel ma' persuni li l-proprjetà tagħhom ma kinitx milquta bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. … … …

»... … …

»Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qieset illi meta ġie introdott l-Att XXIII tal-1979, mingħajr dubju dan iddaħħal għal skopijiet soċjali, li persuni li kienu fi stat ta' inċertezza minħabba li t-titolu enfitewtiku temporanju li kienu jgawdu kien wasal biex jiskadi jingħataw garanzija u protezzjoni legali minn evizzjoni mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, billi ngħataw titolu lokatizju. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem f'dan ir-rigward qalet diversi drabi li l-istat igawdi minn marġni wiesa' ta' apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali lokali, u għalhekk għandu jkollu l-libertà li jilleġisla b'mod li jindirizza dawk il-ħtiġijiet. … … …

»... … …

»Madanakollu fir-rigward ir-rekwiżit tal-ħtieġa soċjali jrid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-element tal-proporzjonalità tal-miżura adottata mill-istat, u dan minħabba li l-qrati f'sitwazzjonijiet simili għandhom dejjem jaċċertaw ruħhom li l-miżura introdotta toħloq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-intimati min-naħa l-waħda, u l-interess tar-rikorrent, is-sid privat, min-naħa l-oħra. … … …

»... … …

»Kemm il-qrati Maltin kif ukoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spiss waslu għall-konklużjoni li l-imposizzjonijiet imdaħħla bl-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li mal-mogħdija tas-snin inħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien privati u dawk tal-inkwilini.

»… … …

»Din il-qorti taqbel mal-lanjanzi tar-rikorrenti li l-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà privata tagħhom ġie miksur minħabba l-mod kif huma ma tħallewx jikkontrollaw, jużaw u jgawdu l-proprjetà tagħhom u kienu kostretti jaċċettaw ammont ta' kera li bl-ebda mod ma jirrifletti l-valuri tal-kirjiet fis-suq miftuħ tal-proprjetà f'dawn l-aħħar snin. Minkejja li kif xehed ir-rikorrent Matthew Said huwa u oħtu waslu biex jieħdu l-istat tagħhom fil-ħajja, anki billi jakkwistaw proprjetà tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin f'sitwazzjoni li tagħmilha impossibbli għalihom li jkunu jafu meta ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom mingħand l-intimati. Il-qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għal dan it-tnaqqis fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

»Il-qorti tirrikonoxxi li minkejja l-emendi leġiżlattivi li saru tul is-snin, partikolarment bl-emendi li ġew introdotti bl-Att XXVII tal-2018, li fuqhom qegħdin jibbażaw l-azzjoni li r-rikorrenti bdew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà ftit li xejn inbidlet, u l-leġislatur baqa' jagħmel distinzjoni bejn is-suq liberalizzat u proprjetajiet milquta minn restrizzjonijiet bħal dawk intro-dotti bl-Att XXIII tal-1979. Id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 affettwa s-sitwazzjoni tar-rikorrenti inkwantu biss li ġie stabbilit li l-awment tal-kera ser jibda jsir kull tliet snin u mhux aktar kull ħmistax-il sena. Madanakollu bl-ebda mod ma jista' jintqal li l-fatt li l-kera issa qiegħda tiġi awmentata kull tliet snin b'xi mod ser iwassal biex, bl-awment fil-kera, id-dħul li jipperċepixxu r-rikorrenti mill-kiri ta' dan il-fond f'xi ħin ser ikun viċin jew jilħaq il-valur tal-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. … … …

»... … …

»Il-qorti tqis li għal dawn is-snin kollha r-rikorrenti ġarrew waħedhom il-piż tar-realtà soċjali li lura fis-sena 1979 għamlitha impellenti li jiddaħħlu salvagwardji leġiżlattivi maħsuba biex ma jkunx hawn persuni li jitilfu s-saqaf ta' fuq rashom, iżda din il-liġi imponiet ukoll fuq is-sidien sitwazzjoni ta' kontroll fir-rigward tal-ammont ta' kera li jistgħu jipperċepixxu, b'tali mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat kontra s-sidien, *stante* li r-rata ta' kera stabbilita u l-awment tal-kera baqgħu jinħadmu dejjem abbażi tar-rata ta' ċens stipulata lura fis-sena 1990. … … … [l]l-liġi ddaħħlet b'mod li ma saret l-ebda distinzjoni dwar jekk l-enfitewti li kienu ser jinqabdu bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhomx proprjetà alternattiva jew inkella kellhom kapital ieħor, jew jekk is-sidien ta' dawn il-proprjetajiet kinux qegħdin jintalbu jiċċaħħdu mill-uniku kapital li seta' kellhom. Din is-sitwazzjoni wasslet lill-qrati lokali u lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem biex jikkonkludu li f'każijiet bħal dawn il-piż soċjali u finanzjarju qiegħed jinġarr mis-sidien, meta huwa primarjament l-istat li għandu l-obbligu li

jipprovdi akkomodazzjoni soċjali għal dawk fis-soċjetà li lanqas li jifilħu.

»Il-qorti tqis li r-rikorrenti mhux biss sfaw imċaħħdin mill-pussess tal-proprjetà tagħhom għal dawn is-snin kollha, imma anki milli jipperċepixxu dħul ġust u realistiku fil-kuntest tas-suq liberalizzat tal-kera speċjalment minn wara l-1995 'l hawn.

»Sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-qorti tqis li f'każijiet ta' din ix-xorta it-teħid mhux biss kien forzuż iżda l-kumpens illi beda jingħata lis-sidien għal dan it-teħid huwa wieħed inġust, *stante* li ma jirrispekkjax il-kera li wieħed jistenna li jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà f'sitwazzjoni fejn sid irid jikri u persuna b'mod volontarju tkun tixtieq tikri. *In vista* ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-qorti qiegħda tikkonkludi li hemm leżjoni kemm tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju għall-vjolazzjoni sofferta minnhom u fix-xiehda mogħtija mill-Avukat Victor Scerri dan ta x'wieħed jifhem li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija għal-likwidazzjoni tal-valur tal-kera li huma tilfu tul is-snin li kellhom jaċċettaw il-kera bir-restrizzjonijiet imposti fuqhom bl-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. … … …

»... … …

»Il-qorti kkonsidrat li f'dan il-każ il-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 2015, u l-atturi sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn minn dakinhar 'il quddiem huma kellhom jaċċettaw ħlas ta' kera annwali fl-ammont ta' €279.52, meta l-perit tekniku ġudizzjarju Mario Axisa stabilixxa li, bħala medja, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ta' €200 fix-xahar matul l-ewwel sena u ta' €300 fix-xahar fl-aħħar tas-sena 2018, sabiex b'hekk il-qorti qiegħda tistma l-kera medja li kellhom jirċievu r-rikorrenti fis-sena fis-somma ta' tlett elef euro (€3,000). Għalhekk huwa evidenti li r-rikorrenti qegħdin jirċievu biss madwar 9% tal-kera li kienet titħallas lilhom li kieku dan il-fond tħalla fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

»… … …

»Huwa għal dawn ir-raġunijiet li l-qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal sitt elef euro (€6,000).«

6. Il-konvenuti Arthur Vella u Mary Doris Vella appellaw b'rikors tat-12 ta' Novembru 2019 li għalih l-atturi wieġbu fil-21 ta' Novembru 2019 u l-Avukat Ġenerali wieġeb fil-25 ta' Novembru 2019.

7. Fl-ewwel aggravju tal-appell il-konvenuti appellanti jgħidu illi, peress li l-Att XXVII tal-2018 sar preċiżament sabiex tintlaħaq il-proporzjonalità bejn il-prezz tal-proprjetà fis-suq u l-kera li jdaħħal is-sid – u għalhekk ħoloq rimedju ordinarju disponibbli u effettiv għas-sidien

tal-proprjetà – l-ewwel qorti kellha tagħżel li ma tinqediex bis-setgħat tagħha kif igħid l-art. 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-art. 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319].

8. Huwa minnu illi l-emendi mdaħħla fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 jista' jkun li jagħtu rimedju lill-atturi, iżda dan ir-rimedju jkun għall-ġejjieni u mhux għall-ksur li ġarrbu talli ġew imċaħħda minn ħwejjiġhom mingħajr kumpens xieraq bejn meta ntemmet l-enfitewsi u meta daħlu fis-seħħ dawk l-emendi. Għalkemm ma qalitx hekk espressament, kien relativament għal dak iż-żmien li l-ewwel qorti sabet ksur għax l-ilment tal-atturi kien dwar l-art. 12 tal-Kap. 158 u mhux dwar l-art. 12B li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018, u kien ukoll għal dak iż-żmien li l-ewwel qorti tat rimedju billi ordnat lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens maħdum sal-2018. Dak ir-rimedju huwa differenti minn dak li jistgħu issa jiksbu l-atturi taħt il-Kap. 158 kif emendat.

9. Dan l-ewwel aggravju tal-konvenuti huwa għalhekk miċħud.

10. Fit-tieni aggravju l-appellanti jgħidu illi ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet tal-atturi għax dawn ma tgħabbew b'ebda piż eċċessiv jew sproporzjonat. Fissru dan l-aggravju hekk:

> »Illi l-appellanti qed iressqu dan l-aggravju tagħhom *stante* li l-ewwel qorti, fil-każ odjern u meta wieħed jikkonsidra ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, ma kellhiex issib leżjoni tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> »Illi l-ewwel qorti filwaqt li osservat li l-miżura li minnha lmentaw ir-rikorrenti appellati fil-kawża odjerna kienet waħda legali u li l-għan wara l-miżura kien wieħed leġittimu u fl-interess ġenerali, madanakollu sabet li l-miżura ma kinitx tissodisfa t-test tal-bilanċ tal-proporzjonalità meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera li l-inkwilini iħallsu lill-appellati u l-valur lokatizju fuq is-suq li l-fond għandu l-potenzjalità li jġib u konsegwentement sabet leżjoni tal-art. 37 u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»Illi l-appellanti jirrilevaw li huwa aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista' jingħad li l-Istat osserva l-kweżiti li joħorġu mill-art. 37 u minn dan l-artikolu konvenzjonali relattiv għall-kontroll ta' użu tal-proprjetà m'hux biss irid jiġi ppruvat li l-istat aġixxa b'mod legali u fl-interess ġenerali, iżda għandu wkoll juri li waqt dan l-eżerċizzju ta' kontroll fuq il-proprjetà ta' ħaddieħor l-istat iżomm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjetà u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjetà tal-individwu.

»Illi l-appellanti jinsistu f'dan l-aggravju tagħhom li l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta sabet li l-appellati Said ġarrbu piż eċċessiv jew sproporzjonat. Dan qiegħed jingħad abbażi tar-riflessjonijiet li ġejjin:

»(a) illi kif ġie osservat mill-Qorti Ewropeja, l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħal f'dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq ... ... Dan kollu japplika għall-art. 37. Illi l-ewwel qorti totalment injorat dan il-fatt fis-sentenza appellata. Sewwasew, sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku, għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq. Illi mill-provi rriżulta li l-fond huwa wieħed residenzjali u ferm antik;

»(b) illi ġialadarba ġie aċċettat mill-ewwel qorti li fil-bidu l-miżura saret għal għan leġittimu u fl-interess ġenerali jsegwi għalhekk li l-kumpens mogħti seta' jkun ferm inqas mill-ammont sħiħ li l-proprjetà ġġib fuq is-suq. Illi għalhekk l-ewwel qorti ma kinitx ġustifikata meta kkunsidrat li l-prinċipju tal-proporzjonalità ġie leż ġialadarba li fil-każ bħal dak odjern l-ewwel qorti ma kellhiex tillimita ruħha għall-valur lokatizzju fuq is-suq, iżda kellha tara jekk bl-attenwanti u *cioè* bil-fatt li l-miżura kienet in konformità mal-Kostituzzjoni u mal-kweżiti tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setgħat tkun ferm inqas mill-valur lokatizzju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaqqis inżammitx il-proporzjonalità.

»(c) illi ma jirriżultax li l-appellati qatt talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Anzi sussegwentement għall-konċessjoni li ngħatat mill-*aventi causa* [*recte*, mill-awtur] tal-appellati Said lill-appellanti, iddaħħal mekkaniżmu li permezz tiegħu l-kera togħla aktar (Att Numru X tas-sena 2009) u kif ukoll imbagħad daħal fis-seħħ l-Att Numru XXVII tas-sena 2018. Dan ma ġiex ikkonsidrat mill-ewwel qorti.

»Illi l-ewwel qorti ma kkunsidrat l-ebda fattur minn dawn elenkati u lanqas qieset li ċertu obbligi li kienu jinkombu fuq is-sid issa għaddew għand l-inkwilin kif ukoll illi l-kera qed togħla gradwalment u li eventwalment il-fond ser jerġa' jgħaddi lura għand is-sid. Illi tenut kont l-assjem tal-fatturi kollha msemmija, l-appellanti jinsistu li l-ewwel qorti ma kinitx korretta meta sabet li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità ma kienx rispettat.

»Illi l-appellanti jirrilevaw li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-qorti

ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur m'hux il-każ;

»Illi l-appellanti jisħqu u jenfasizzaw li l-għan wara l-liġi li qed jilmentaw minnha l-appellati Said hija maħsuba sabiex tipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess. Għalhekk żgur li wieħed ma jistax jikklasifikahom bħala m'hux leġittimi jew m'hux fl-interess ġenerali u l-appellanti jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

»Illi per konsegwenza f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Dan hu dak li bid-dovut rispett għamlet l-ewwel qorti u ma kkonsidrat xejn aktar!

»Illi l-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cjoè' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci *v.* Malta rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*". Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis *et v.* Maġġur Alfred Cassar Reynaud *et* tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk:

> »"Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles."

»Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti appellati Said meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq f'mument partikolari u dana minabba *hyper-inflation* fil-prezz tal-proprjetà li esperjenzat Malta f'dawn l-aħħar snin, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

»Illi, għall-grazzja tal-argument, m'hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li m'humiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

»Illi l-appellanti għalhekk jikkonkludu li huwa ċar mis-suespost li dan l-aggravju tagħhom għandu jintlaqa' *stante* li l-ewwel qorti ma kellhiex issib leżjoni la tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.«

11. Huwa minnu illi l-art. 37 tal-Kostituzzjoni l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantixxux kumpens sħiħ fejn ikun hemm preżenti għanijiet

leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, u jista' jiġri illi l-kera jkun inqas mill-valur tas-suq bla ma b'hekk ikun hemm neċessarjament ksur tad-drttijiet fundamentali tas-sid.

12. Madanakollu, tibqa' l-ħtieġa ta' proporzjonalità, b'mod li, meta d-differenza bejn il-kera li tagħti l-liġi u dak tas-suq tkun wisq, jiġri illi ma jitħarisx il-bilanċ meħtieġ u hekk jinkiser il-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà.

13. Fil-każ tallum il-kera taħt il-liġi hu ta mitejn u disgħa u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu fis-sena (€279.52), li jiżdied kull tliet snin, meta l-perit tekniku irrelata li, bħala medja, fis-suq ħieles il-fond seta' jinkera għal bejn mitejn (€200) u tliet mitt euro (€300) fix-xahar matul iż-żmien relevant. Ukoll meta tqis li mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru l-fond għaż-żmien kollu relevanti, u jista' jkun hemm bejn kirja u oħra żmien meta l-fond ma jinkeriex, u li ċerti spejjeż ta' tiswijiet u manutensjoni kienu jaqgħu fuqhom, xorta jibqa' l-fatt li d-diskrepanza hija kbira wisq biex tista' titqies li tħares il-bilanċ ta' proporzjonalità. Il-konklużjoni bilfors trid tkun illi l-piż mitfugħ fuq is-sidien huwa wieħed eċċessiv jew sproporzjonat.

14. Il-konvenuti Vella jgħidu illi l-atturi "qatt ma talbu żieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69". Dan huwa minnu iżda xorta jibqa' l-fatt illi ż-żjidiet jinħadmu bi proporzjon ma' kera bażiku li huwa baxx, u ż-żjidiet xorta jibqgħu marbuta ma' dak il-kera u mhux mal-kera fis-suq[1]. Tassew illi issa,

---

1 Ara *e.g.* Rebecca Hyzler *et v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 29 ta' Marzu 2019.

wara l-emendi mdaħħla bl-Att XXVII 2018, is-sitwazzjoni nbidlet u jista' jkun illi tjiebet. Madankollu, ġà rajna fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju illi r-rimedju mogħti mill-ewwel qorti huwa relativ għall-posizzjoni legali qabel ma daħlu fis-seħħ dawk l-emendi li għalhekk huma irrelevanti għall-għanijiet tal-appell. L-istess igħodd għall-argument tal-konvenuti illi l-ewwel qorti lanqas ma qieset li "eventwalment il-fond ser jerġa' jgħaddi lura għand is-sid".

15. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti li sabet ksur tad-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom minħabba nuqqas ta' proporzjon-alità bejn il-kera li jħallsu l-konvenuti taħt il-liġi u l-kera li jagħti s-suq ħieles. It-tieni aggravju huwa għalhekk miċħud.

16. It-tielet u l-aħħar aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti qalet illi l-art. 12 tal-Kap. 158 jagħmilha impossibbli għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Ifissru dan l-aggravju hekk:

> »Illi l-appellanti jilmentaw bil-qawwa tagħhom dwar id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti fil-*parte decide* tas-sentenza tagħha li qiegħda hekk kif ġej:
>
> > »"Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operat tal-artikolu 12 u speċjalment tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-konjugi Vella, li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom … … …"
>
> »Illi kif tista' tapprezza din l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali, din id-dikjarazzjoni li qabdet u bid-dovut rispett għamlet l-ewwel qorti fil-*parte decide* tagħha għandha riperkussjonijiet legali kbar, speċjalment fuq l-appellanti Vella li llum huma koppja anzjana. Ċertament li l-appellanti ma jaqblux ma' tali dikjarazzjoni fil-mertu għaliex m'huwiex minnu li llum m'hemmx mekkaniżmu li jagħmilha possibbli għall-appellati Said *qua* sidien li jirriprendu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom!
>
> »Illi tajjeb li jingħad li din lanqas kienet talba li ressqet l-appellata-rikorrenti. Per konsegwenza hawn qed nitkellmu fuq sentenza

appellata li marret *extra petita*. Laqgħet xi ħaġa u għamlet dikjarazzjoni li lanqas ġiet mitluba minnha mill-appellati aħwa Said!

»… … …

»Illi tajjeb li jingħad li f'żewġ każijiet identiċi kemm mill-aspett legali u kif ukoll fuq livell fattwali għaliex *si tratta* tal-istess blokk ta' appartamenti, l-istess sidien u *cioè* l-appellati Said u l-istess konċessjoni ta' titolu l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) diversament presjeduta fl-istess jum tas-sentenza appellata (Said *v.* Avukat Ġenerali *et*, rik. 9/2019, u Said *v.* Cishahayo *et*, rik. 10/2019) iddeċidiet xorta waħda favur ir-rikorrenti-appellati Said però ma għamlitx id-dikjarazzjoni fil-konfront tal-inkwilini f'dawn iż-żewġ kawżi li għamlet fil-konfront tal-appellanti Vella. Huwa appuntu għalhekk illi l-appellanti qed jinsistu bil-qawwa kollha tagħhom fuq dan l-aggravju, … … … għaliex l-ewwel qorti qatt ma messha għamlet tali dikjarazzjoni.

»Illi *inoltre* hawnhekk l-appellanti jagħmlu riferenza għal sentenza oħra fuq fatti pjuttost identiċi – Alfred Testa *et v.* Avukat Ġenerali *et* – Qorti Kostituzzjonali – 31/5/2019. Hawnhekk fis-sentenza tal-ewwel qorti liema parti tas-sentenza mbagħad ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti għamlitha ċara li hija ma kinitx ser tilqa' l-ewwel talba magħmula lilha u dana għal raġuni li testwalment tgħid hekk kif ġej:

> »"Madanakollu, din il-qorti ssib illi mhuwiex il-lok li tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 jirrenduha impossibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. A tenur tal-imsemmi artikolu l-intimat Casolani ngħata dritt ta' rilokazzjoni fuq il-fond *de quo* iżda dan ma jfissirx illi s-sidien tilfu kull dritt fuq il-proprjetà tagħhom b'mod illi din il-kirja qatt ma kienet ser tiġi fi tmiemha u l-fond jirriverti lura għandhom."

»Illi, bid-dovut rispett, dan hu differenti minn dak li qalet l-ewwel qorti fil-kawża in disamina. Hawnhekk ġie rikonoxxut il-jedd ta' rilokazzjoni u per konsegwenza li hemm kirja għaddejja li hija protetta, iżda li hemm mekkaniżmu ċar u rimedji favur sid kemm sabiex iżid il-kera jekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma jkunx qed jiġi irrispettat u kemm jekk hemm raġunijiet sabiex is-sid jirriprendi lura l-fond in kwistjoni. M'hemmx dubbju li dan il-Qorti Kostituzzjonali qalitu għaliex meta hija erogat is-sentenza tagħha kien ġie fis-seħħ l-Att numru XXVII tas-sena 2018 u għalhekk aktar minn qatt qabel is-sid kellu a disposizzjoni tiegħu rimedju effettiv sabiex jasserixxi l-jeddijiet tiegħu hawn fuq imsemmija.

»Illi huwa appuntu għalhekk li d-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti fil-kawża odjerna li dwarha qed isir il-presenti aggravju jew qatt ma messha saret jew inkellha saret fl-ambitu li ppronunzjat ruħha l-ewwel qorti fis-sentenzi hawn fuq indikati. B'hekk il-jedd ta' rilokazzjoni li ngħatat l-appellanti konjugi Vella baqa' ma ntmessx. Hekk biss jagħmel sens legali għaliex fejn jidħol dan il-jedd il-liġi qiegħda tipprovdi salvagwardji ċari a favur is-sid.

»Għaldaqstant anke a bażi ta' dan biss dan l-aggravju għandu jintlaqa' u din id-dikjarazzjoni tiġi riġettata u mneħħija mis-sentenza li ser tagħti din l-onorabbli qorti. Mingħajr ebda preġudizzju għal dan l-appell, anke jekk għal grazzja tal-argument din il-qorti ta' reviżjoni jidhrilha li fil-mertu l-appellanti m'għandhomx raġun xorta u m'hemmx lok għal

> revoka u tħassir tas-sentenza appellata, xorta waħda tali sentenza għandha tiġi irriformata billi d-dikjarazzjoni msemmija fl-aggravju in kwistjoni titneħħa għal kollox fis-sens suindikat.«

17. Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għalkollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi.

18. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom".

19. Bla ħsara għal dan kollu, il-qorti terġa' ttenni dak li qalet fuq[2] dwar l-ewwel aggravju: il-konsiderazzjonijiet li għamlet u r-rimedju li tat l-ewwel qorti kienu relativi għaż-żmien u għall-posizzjoni legali qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi magħmula bl-Att XXVII tal-2018 u għalhekk ma jolqtux il-jeddijiet tal-partijiet taħt dawk l-emendi. Fil-fatt it-talbiet tal-atturi kienu dwar l-effett tal-art. 12 tal-Kap. 158 fuq id-drittijiet tagħhom u mhux dwar l-effett tal-art. 12B li ddaħħal fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk id-drittijiet li jista' għandhom il-partijiet taħt l-art. 12B ma jintlaqtux bid-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti

[2] Para. 8, *supra*.

20. Il-qorti għalhekk tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata kif indikat fil-para. 18 u tikkonfermaha fil-bqija.

21. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif deċiżi fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn sitta ($^{1}/_{6}$) jħallsuh l-atturi; sehem ieħor minn sitta ($^{1}/_{6}$) jħallsu l-Avukat tal-Istat; u żewġ ishma minn tlieta ($^{2}/_{3}$) jħallsuhom il-konvenuti appellanti Vella.

Joseph Azzopardi President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr