QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 8/2017 JVC

Louis Vincenti (KI 0631128M) u Annunziata sive Nancy Vincenti (KI 0237229M) u permezz ta' digriet datat 21 ta' Jannar 2020 l-atti gew trasfuzi f'isem Edwina Vassallo stante li Louis Vincenti miet fil-mori tal-kawza
(Mercury House, Old Mint Street, Valletta)

vs

Maria sive May armla minn Philip Herrera
(KI 757546M)
(Flat 19, 22 gja 12 Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta)

Avukat Generali
Il-Palazz, il-Belt Valletta

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Louis Vincenti et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta** li akkwistaw b'kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat.

2. Illi b'kuntratt tal-istess data ossija tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat hawn anness u mmarkat bhala **dokument A** ir-rikorrenti kienu ikkoncedew b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal 17 il-sena l-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta lil Philip Herrera versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm130 fis-sena u dan mill-1 ta' Ottubru 1974.

3. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-30 ta' Settembru 1991.

4. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' Settembru 1991 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) missier il-konvenuta Mary sive May Herrera flimkien mal-mejjet zewgha Philip Herrera kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-atturi li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur minn ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

5. Illi mill-1 ta' Ottubru 1991 l-intimata flimkien ma' zewgha bdew ihallsu cens ta' Lm260 ekwivalenti ghal €605.64c fis-sena u dan sat-30 ta' Settembru 2006 pero' baqghu jhallsu din ir-rata ta' cens sal-1 ta' Novembru 2012 ai termini tal-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat.

6. Illi bi skrittura tal-31 ta' Awissu 2012 li kopja taghha qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala **dokument B** mill-1 ta' Novembru 2012 huma bdew ihallsu bir-rata ta' €843.51c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u cioe kull l-1 ta' Jannar, kull l-1 ta' April, kull l-1 ta' Lulju u kull l-1 ta' Ottubru.

7. Illi a tenur tal-Att X tat-2009, il-kera mill-1 ta' Jannar 2013 kellha terga' tizdied kull tlett snin a tenur tal-ligi.

8. Illi l-atturi jippretendu illi huma qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

9. Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar.

10. Inoltre, giet imposta fuq l-atturi ir-relazzjoni gdida mal-inkwilina intimata Herrera ghal perijodu indefinit stante illi dan kellu jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effettiv biex tiehu lura l-pussess tal-fond jekk per ezempju ghandha bzonn il-fond ghal uzu personali taghha. L-anqas ma jezistu s-salvagwardi procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibilita' li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.

11. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**dokument C** hawn anness u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

12. Illi l-unika mod biex isalvaw il-proprjeta' taghhom li ma kenitx dekontrollabbli stante li kienet akkwistata qabel ma dahal in vigore il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mid-dispozizzjonijiet tal-"fair rent" u biex jircievu kumpens gust

u ekwu u mhux soggetti ghal-ligijiet tal-kera ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Ordinanza XVI tal-1944 huma kellhom per forza jikkoncedu din il-proprjeta' b'emfitewsi temporanja biex b'hekk jassiguraw li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-proprjeta' tirritorna lura ghandhom.

13. Illi l-Ordinanza XVI tal-1944 kienet tistipula li huma ma setghux jitolbu kera aktar minn dak li wiehed seta' jircievi fil-31 ta' Marzu 1939.

14. Illi din fiha nnifsiha jirrizulta illi ma kenitx ghazla ghall-atturi ghax b'hekk huma ma kienux ikunu jircievu l-kumpens xieraq skond il-ligi u biex jassiguraw dan, kellhom jidhlu f'koncessjoni emfitewtika temporanja.

15. Illi hadd ma pprospetta illi wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja kienu ser jidhlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghha.

16. Illi l-esponenti jaghmlu riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **"Zammit & Attard Cassar vs MALTA" deciza fit-30 ta' Lulju 2015** kif ukoll ghas-sentenza deciza mill-**Qorti Kostituzzjonali tal-11 ta' Lulju 2016 fl-ismijiet "Rose Borg vs Avukat Generali et" u "Maria Stella Azzopardi Vella et vs Henry Azzopardi et" deciza fit-30 ta' Settembru 2016**.

17. Illi effettivament qabel ma dahlet fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza ta' koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimata Herrera kienu jkunu effettivament

zgumbrati mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

18.Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrent u l-ante kawza taghha, gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu emfitewtiku temporanju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawn tas-sidien 'multo magis' meta l-kera stabbillita hija rrizorja.

19.Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-ante kawza taghha gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perijodu tal-emfitewsi mill-1 ta' Ottubru 1991.

20.Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien sia fl-1991, kif ukoll hmistax-il sena wara ossia fl-2006 kif ukoll fis-sena 2012, kien ferm oghla minn dak moghti lilha bl-Att XXlll ta' l-1979 u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

21.Illi in oltre' r-rikorrenti kellha bzonn dan il-fond ghal uzu taghha u minhabba l-impossibilita' taghha biex tiehu lura l-pussess tal-fond ossia li terga tiehu lura l-fond proprjeta' taghha minhabba l-bzonnijiet taghha u minhabba li kien skada t-terminu enfitewtiku temporanju, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXlll qieghed ukoll jilledi d-drittijiet taghha ta'

proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

22. Illi hija ghalhekk giet privata mill-proprjeta' taghha stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibili, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and **Saliba vs. Malta**, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs. Malta** – Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

23. Illi fic-cirkostanzi, meta l-ante-kawza tar-rikorrenti kien ftiehem fuq il-koncessjoni emfitewtika temporanja l-lokazzjoni lill-inkwilini intimati ma kenitx iktar deciza fuq kriterji ta' kondizzjonijiet gusti billi l-Kap 158 Artikolu 12 tal-istess ligi mponietilhom li jircievu kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita'.

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

Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).

25.Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti u dan kif gie deciz mill-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet **"Dr. Cedric Mifsud et vs Avukat Generali et"**.

26.Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma ntitolata ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' taghha minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Ottubru 1991- Vide **Kingsley vs. The United Kingdom** (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; **Runkee and White vs. The United Kingdom** – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; **Akkus vs. Turkey** – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-lV, 35; **Romanchenko vs. Ukraine –** No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, *unpublished;* **Prodan vs. Moldova** – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-lll *(extracts);* ***Ghigo vs. Malta*** – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008.

27. Ili r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma gew privati, minghajr ma nghatat kumpens gust ghat-tgawdija

tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXlll ta' l-1979.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi tghid ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Mary sive May Herrera tal-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta'.

2. Konsegwentemet tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, anki l-izgumbrament mill-fond ta' l-intimata Herrera.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilina, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas

il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimata Herrera jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar 2017 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument D** u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni'.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-Avukat Generali kif isegwi:

'**(1)** Illi preliminarjament fil-mertu, l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bhala s-sidien tal-fond u jeccepixxi illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(2.1) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluz tal-proprjeta, u l-istess ghandhom jispjegaw ir-ragunijiet li ghalihom qed isostnu li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom;

(2.2) Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bhala s-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni

jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(2.3) Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f'xi mument partikolari, diment li l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta ikun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan-socjali ta' nteress generali (*'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,').*[1] Illi l-kaz tar-rikorrenti jinkwadra f'din id-deskrizzjoni;

(2.4) Illi fir-raba lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda jikkostitwixxi kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta', filwaqt li fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregola sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjeta, minghjar pero ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sidien in kwantu dawn huma proprjetarji tal-fond *de quo;*

---

[1] Mellacher and Others v Austria, 1989.

Inoltre, il-hsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz *Connie Zammit and others v Malta*[2] li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often neccessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

(2.5) Illi fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap 158 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli;
(2.6) Illi fis-sitt lok, il-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghaliha qed jigu soggetti r-rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan ukoll peress illi c-cirkostanzi li fihom huma jistghu jirriprendu l-proprjeta twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qeghdin jigu kompensati ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera;

(2.7) Illi fis-seba lok, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fl-umli fehma tieghu fic-cirkostanzi tal-kaz u fil-kuntest socjali taghhom, dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti;

---

[2] Deciza [12.01.1991]

(3) Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispjjez kontra taghhom'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Maria sive May Herrera kif isegwi:

<u>'ECCEZZJONIJIET</u>

1. Illi in linea preliminari l-procedura adoperata mir-rikorrenti u cioe b'rikors guramentat u bl-intimazzjoni li l-esponenti kellha tipprezenta risposta ukoll guramentata fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn notifika, hija rregolari ghall-ahhar ghaliex il-procedura f'kawza kostituzzjonali issir b'rikors normali mhux guramentat u r-risposta tal-intimati m'ghandhiex ghalfejn la tkun guramentata u lanqas ghandha terminu ta' 20 gurnata impost b'xi ligi;

2. Illi in linea preliminari wkoll din l-Onorabbli Qorti jmissha taghzel li ma twettaqx is-setghat taghha biex tisma' l-kaz taht il-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta ladarba r-rikorrenti kellhom ir-rimedju ta' azzjoni fil-Qorti ordinarja sabiex jimpunjaw l-iskrittura tal-31 ta' Awissu 2012 li kieku hassew li kien hemm nieqsa xi wiehed jew iktar mill-elementi li huma neccessarji sabiex ftehim jitqies validu;

3. Ili sussidjarjament u bla pregudizzju, gjaladarba il-ftehim tal-31 ta' Awissu 2012 ma jikkostitwix l-konsegwenza legali tal-adoperazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta (kif anke emendat bl-Att XXlll ta' l-1979) izda ftehim pattwit ndipendentement minn tali Artikolu, ghandu mhux biss japplika l-principju ta' *pacta sunt servanda* izda wkoll jirrendi it-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li dawn kollha huma bbazati u konsegwenzjali ghall-adoperazzjoni ta' tali Artikolu 12 fuq imsemmi kif spjegat hawn taht u fi kwalunkwe kaz, kwalsiasi talba ghar-ripreza tal-pussess hija ntempestiva;

4. Illi, kuntrarjament ghal dak allegat fir-rikors promotur (paragrafu 4), mhuwiex minnu li l-eccipjenti flimkien mal-mejjet zewgha, fis-sena 1991, adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncessa ghal sbatax (17) il-sena fil-25 ta' Settembru 1974 ghal wahda b'titolu ta' kera bis-sahha tal-artikolu 12 (2) (b) tal-Kap 158. Semmi kieku kien dak il-kaz, l-eccipjenti u zewgha kienu jikkonvertu *ope legis* b'titolu ta' kera skond l-artikolu 12 (2) (a) tal-istess artikolu trattandosi ta' koncessjoni moghtija qabel is-sena 1979. Fil-fatt dan kollu ma garax ghaliex ir-rikorrenti odjerni dak iz-zmien regghu ftehmu mal-eccipjenti u zewgha sabiex jikkoncedulhom emfitewsi temporanja gdida ghal wiehed u ghoxrin sena (21) permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat (**Dok MH 1**);

5. Illi l-imsemmija koncessjoni emfitewtika suppost kellha tiskadi fil-25 ta' Settembru 2012, f'liema data allura, li kieku l-eccipjenti (f'din id-data armla) riedet tavvalja ruhha mill-

artikolu 12 (2) (b) tal-Kap 158, kienet tikkonverti f'titolu ta' kera **ope legis** minghajr il-bzonn ta' ebda ftehim mar-rikorrenti. Fil-fatt li gara pero hu li fil-31 ta' Awissu 2012, cioe **kwazi xahar qabel ma skadiet din l-ahhar emfitewsi temporanja,** hija u r-rikorrenti dahlu volontarjament u minghajr l-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) (b) tal-Kap 158 ghazlu li minnflok issir il-konversjoni ghal-kirja *ope legis* ai termini tal-artikolu appena citat, isir ftehim gdid ta' kera ghal perjodu ta' hmistax (15) il-sena (Dokument B) ezebit mar-rikors promotur tar-rikorrenti. Stante li tali ftehim ta' kirja sar wara l-1 ta' Gunju 1995, dan allura huwa illum regolat bl-artikolu 1531L tal-Kodici Civili li jistipula:

"Ghall-kirjiet li dahlu fis-sehh fi jew wara l-1 ta' Gunju, 1995, dawn il-kirjiet, kemm dawk ta' dar ta' abitazzjoni kif ukoll dawk ta' fond kummercjali, u fond urbani, ghandhom jibqghu jkunu regolati bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u bil-ligi kif kienet fis-sehh f'dak iz-zmien."

6. Illi ghalhekk il-kirja odjerna koncessa mir-rikorrenti odjerni favur l-eccipjenti ma toriginax mill-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 izda hija regolata mil-pattijiet u kondizzjonijiet konkordati fl-istess ftehim fosthom dik tal-klawsola 10 tal-ftehim fejn il-partijiet ftehmu li fis-sena 2027 il-kirja tista tiggedded biss ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan kwindi jfisser li kemm il-darba l-lokazzjoni ma tkunx tista tiggedded fis-sena 2027 fit-termini tal-Kap 158, allura tali kirja tkun terminata **fis-sena 2027 u mhux issa pero.** Huwa ghalhekk li f'dan is-sens, la jesisti ebda gustifikazzjoni ta' xi lment li l-kirja odjerna saret b'applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 u wisq inqas ma

jistghu r-rikorrenti jippromuovu l-istanza odjerna qabel ma tavvera ruhha l-iskadenza tal-kirja odjerna;

7. Illi fid-dawl tas-suespost ghalhekk;

   L-ewwel talba hija nfondata ghaliex il-lokazzjoni vigenti tiskadi fis-sena 2027 u ghalhekk mhuwiex impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta;

   It-tieni talba hija nfondata ghaliex ir-rimedju li qed jitolbu r-rikorrenti huwa gja kontemplat fil-ftehim ta' kirja tal-31 ta' Awissu 2012 li r-rikorrenti qatt ma kkontestaw il-validita tieghu permezz ta' xi kawza *ad hoc,* liema ftehim ma jippermettix l-izgumbrament tal-eccipjenti qabel is-sena 2027;

8. Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, inkwantu ghat-talbiet tar-rikorrenti ghal hlas ta' kumpens jew danni, l-eccipjenti tissottometti li hija ma hijiex il-legittima kontradittrici ghaliex ma tista qatt tigi ritenuta responsabbli ghal hlas ta' tali kumpens/danni stante li, kif gie osservat fil-kawza fl-ismijiet: *"Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et"* (Appell Kostituzzjonali) deciz fis-6 ta' Frar 2015 (Appell Civili 73/2011):
   "Dak li pero` din il-Qorti ma taqbilx mieghu huwa li l-kazin ghandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti ghal-lezjoni sofferta mill-atturi minhabba li l-ligi, applikata mill-kazin, kienet leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom. Ladarba l-kazin agixxa fil-parametri tal-ligi huwa m'ghandux jigi kkundannat ihallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Ghax il-ligi jaghmilha l-Istat, mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha fil-parametri taghha. Ghalhekk fil-kaz ta' ligi

leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."'

Rat ir-Risposta Ulterjuri ta' Maria sive May Herrera kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari din l-Onorabbli Qorti jmissha taghzel li ma twettaqx is-setghat taghha biex tisma' l-kaz taht il-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta ladarba r-rikorrenti kellhom ir-rimedju ta' azzjoni fil-Qorti ordinarja sabiex jimpunjaw l-koncessjoni ta' enfitewsi temporanja datata 21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat li kieku hassew li kien hemm nieqes xi wiehed jew iktar mill-elementi li huma necessarji sabiex ftehim jitqies validu.

2. Illi, bla pregudizzju, in vista tal-korrezzjoni fil-paragrafu 5 akkordata bl-imsemmi digriet moghti fis-17 ta' Mejju 2017 l-intimata teccepixxi ulterjorment li l-imsemmi paragrafu 5 ma giex jaghmel sens ghaliex ic-cens temporanju kien ghal wiehed u ghoxrin (21) sena li allura skadew fis-sena 2012 u kwindi huwa kontradditorju li l-hlas tac-cens baqa' jsir sat-30 ta' Settembru 2006 u huwa bla sens li jinghad li tali rata "*ta' kera*" meta l-hlas kien biss ta' cens.

3. Illi unavolta l-korrezzjoni turi li fis-sena 1991 inghatat koncessjoni enfitewtika gdida ohra ghal 21 sena, ma jaghmilx sens li r-rikorrenti jippremettu fil-paragrafu 9 tar-rikors promotur li kien hemm sproporzjon fil-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, cioe dik li skadiet fl-1 ta' Ottubru 1991,

gjaladarba ma kien hemm ebda valur lokatizju stabbilit skont il-ligi f'dik is-sena izda koncessjoni gdida enfitewtika skont ic-cens pattwit f'dik il-koncessjoni.

4. Illi in vista tal-korrezzjoni akkordata, dak premess mir-rikorrenti fil-paragrafu 10 tar-rikors promotur ma jaghmilx iktar sens ghaliex meta skadiet l-ewwel koncessjoni enfitewtika f'Ottubru 1991, ma inholoq ebda "*perjodu indefinit*" u ma kien hemm ebda tigdid "*minn hmistax il-sena ghal hmistax il-sena*", izda kif rifless fil-korrezzjoni akkordata, perjodu gdid ta' enfitewsi temporanju ghal 21 sena.

5. Illi l-premessa fil-paragrafu 15, in vista tal-korrezzjoni akkordata, hija ghal kollox kontradditorja u bla sens mal-istess korrezzjoni una volta li t-tieni koncessjoni enfitewtika saret fis-sena 1991 u allura wara li kienu dahlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 – haga li tfisser li r-rikorrenti mhix talli ma setghux jipprospettaw x'kien ser jigri wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika originali izda kienu gja ben konxji ta' dawn id-disposizzjonijiet ghal oltre tnax (12) il-sena, cioe mis-sena 1979 sas-sena 1991 meta volontarjament iffirmaw koncessjoni enfitewtika gdida.

6. Illi dak dikjarat mir-rikorrenti fil-paragrafu 17 ma jaghmilx iktar sens ghaliex fl-iskadenza tal-ewwel enfitewsi temporanja fis-sena 1991, l-Att XXIII ta' l-1979 ma kellu ebda rilevanza fuq xi zgumbrament potenzjali tal-intimata gjaladarba l-istess rikorrenti ghazlu li jippattwixxu enfitewsi emporanja gdida ma l-istess intimata.

7. Illi dak premess mir-rikorrenti fil-paragrafu 18 tar-rikors promotur huwa ghal kollox kontradditorju mal-korrezzjoni akkordata ghaliex l-ghoti ta' koncessjoni enfitewtika gdida miftehma fis-sena 1991 ma tista qatt tigi meqjusa bhala li saret ghaliex kienet "*assoggettata ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu ndefinit*".

8. Illi dak sottomess mir-rikorrenti fil-paragrafu 19 tar-rikors promotur ma jissussistix izjed ghaliex meta l-istess rikorrenti ghazlu li jikkoncedu enfitewsi temporanja gdida fis-sena 1991, huma effettivament kienu qed jaqblu li ma kien hemm ebda tehid ta' pussess furzat tal-fond in kwistjoni stante li l-koncessjoni enfitewtika gdida ma originatx minn xi disposizzjoni tal-Att XXIII tas-sena 1979 – dan kif anke jirrizulta mid-dicitura tal-istess kuntratt ezebit mir-rikorrenti bhala Dok E mar-rikors taghhom ghal korrezzjoni.

9. Illi in vista tal-korrezzjoni akkordata u allura l-koncessjoni enfitewtika gdida ffirmata fis-sena 1991, dak sottomess fil-paragrafu 20 tar-rikors promotur ma jaghmilx sens ghaliex minn imkien ma jirrizulta li l-koncessjoni enfitewtika gdida pattwita fis-sena 1991 u lanqas ma jaghmel sens li r-rikorrenti jsemmu s-sena 2006 meta t-tieni enfitewsi temporanja kienet ghadha in corso ghaliex fil-fatt skadiet fis-sena 2012.

10. Illi, sussidjarjament u bla pregudizzju, gjaladarba r-rikorrenti jammettu l-esistenza ta' koncessjoni enfitewtika gdida pattwita fis-sena 1991 ghal 21 sena, certament ma jistghux ikomplu bil-pretenzjoni dedotta fil-paragrafu 26 tar-rikors promotur fejn qed jitolbu kumpens b'effett mill-1 ta' Ottubru 1991.'

Rat ir-Risposta Ulterjuri tal-Avukat Generali kif isegwi:

'**(1)** Illi b'zieda mal-eccezzjonijiet tal-esponenti fir-Risposta originali u minghajr pregudizzju ghall-istess, l-esponent jeccepixxi ulterjorment li l-pretenzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ukoll tenut kont tal-fatt li, ir-rikorrenti kienu ben konxji tas-sitwazzjoni fattwali u legali li dan il-fond huwa okkupat b'titolu validu ta' cens u kienu konxji mill-protezzjoni provduta fil-Kap 158 lill-inkwilina peress li t-tieni koncessjoni enfitewtika inghatat b'mod volontarju u liberalment wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tas-sena 1979 meta l-konsegwenzi legali kienu ghalhekk maghrufa.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ghar-ragunijiet fuq premessi, ic-cirkostanzi odjerni ma jirraprezentaw l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra taghhom.'

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, kontro-ezami, rapport, addendums tar-rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-atturi ntavolat nhar is-6 ta' Marzu, 2017 fejn permezz tieghu l-atturi talbu li tigi awtorizzata korrezzjoni fil-paragrafu hamsa (5) tal-premessi;

Rat ir-risposti fuq ir-rikors tal-atturi u qrat it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet liema trattazzjoni giet traskritta u tinsab a fol. 48 sa fol. 50 tal-process;

Rat id-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta tas-17 ta' Mejju, 2017 fejn laqghet it-talba ghall-korrezzjoni u tat

zmien ghoxrin (20) jum lill-intimati sabiex jekk ikun il-kaz jipprezentaw ir-risposti ulterjuri taghhom;

Rat it-talba tal-intimata Maria sive May Herrera fejn talbet lill-Qorti sabiex tisma l-provi unikament fuq l-eccezzjoni preliminari u taghti decizjoni fuq l-istess;

Rat id-digriet tal-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta tat-13 ta' Lulju, 2017 fejn permezz tieghu cahdet it-talba attrici u ordnat li ghandhom jigu prodotti l-provi kemm fuq l-eccezzjonijiet preliminari, kif ukoll fuq il-mertu, u tinghata sentenza wahda;

Rat ir-rikors tal-intimata Maria sive May Herrera datat 19 ta' Lulju, 2017 fejn permezz tieghu talbet li tigi awtorizzata mill-Qorti kif diversament preseduta sabiex tappella mid-digriet interlokutorju moghti fit-13 ta' Lulju, 2017;

Rat ir-risposti tal-partijiet ghar-rikors ta' l-intimata datat 19 ta' Lulju, 2017;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-23 ta' Novembru, 2017 fejn permezz tieghu cahdet it-talba mressqa bir-rikors tad-19 ta' Lulju, 2019;

Rat ir-rikors tal-intimata Maria sive May Herrera datat 6 ta' Dicembru, 2017 fejn permezz tieghu talbet lill-Qorti sabiex joghgobha tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha moghti fit-23 ta' Novembru, 2017 u minflok tappunta r-rikors ghas-smigh tal-partijiet qabel ma tippronuncja ruhha dwar ir-rikors tad-19 ta' Lulju, 2017;

Rat ir-risposti tal-partijiet u qrat it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet li giet traskritta u tinsab a fol. 165 *et seq* tal-process;

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 14 ta' Frar, 2018 fejn permezz tieghu l-Qorti laqghet it-talba tal-intimata Maria sive May Herrera u rrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tat-23 ta' Novembru, 2017 u appuntat ir-rikors tad-19 ta' Lulju, 2017 ghas-smigh;

Rat illi fis-seduta tad-19 ta' Frar, 2018 l-avukati difensuri tal-partijiet trattaw ir-rikors tad-19 ta' Lulju, 2017 u qrat it-trattazzjoni li giet traskritta u tinsab a fol. 199 *et seq* tal-process;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 12 ta' Marzu, 2018 fejn permezz tieghu l-Qorti cahdet it-talba tal-intimata mressqa bir-rikors tad-19 ta' Lulju, 2017;

Rat ir-rikors tal-intimata Maria sive May Herrera datat 27 ta' Marzu, 2018 fejn permezz tieghu talbet lill-Qorti kif diversament preseduta sabiex wara li taghmel l-accertamenti kollha necessarji tirrikuza lilha nnifisha jew tastjeni milli tkompli toqghod fil-kawza odjerna;

Rat ir-risposti tal-partijiet fuq ir-rikors tas-27 ta' Marzu, 2018;

Rat id-digriet tad-19 ta' April, 2018 a fol. 225 tal-process fejn permezz tieghu din il-Qorti kif diversament preseduta wara li rat li kemm l-atturi kif ukoll l-Avukat Generali ma oggezzjonawx ghat-talba, l-Qorti laqghet it-talba;

Rat ir-rikors tal-intimata datat 22 ta' Mejju, 2018 fejn permezz tieghu talbet lil din il-Qorti kif diversament preseduta sabiex tiskarta bhala mhux validu kwalsiasi digriet moghti mill-Qorti kif diversament preseduta qabel id-digriet ta' astensjoni moghti fid-19 ta' April, 2018;

Rat ir-risposti tal-partijiet intavolati tal-atturi nhar it-30 ta' Mejju, 2018 u tal-Avukat Generali nhar l-20 ta' Gunju, 2018;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 11 ta' Lulju, 2018 a fol. 248 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu cahdet it-talba fir-rigward li l-Qorti tiskarta d-digrieti kollha bhala mhux validi u halliet il-kawza ghad-digriet fuq ir-rikors tas-6 ta' Marzu, 2017;

Rat ir-rikors tal-intimata Maria sive May Herrera datat 3 ta' Awwissu, 2018 fejn permezz tieghu talbet lil din il-Qorti kif diversament preseduta sabiex joghgobha tirriforma d-digriet taghha tas-26 ta' Lulju, 2018 billi ma thallix ir-rikors ghal permess ta' appell prezentat mill-esponenti fid-19 ta' Lulju, 2018;

Rat id-digriet datat 24 ta' Settembru, 2018 fuq ir-rikors tat-3 ta' Awwissu, 2018 fejn permezz tieghu l-Qorti kif diversament preseduta rrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha tas-26 ta' Lulju, 2018 sa fejn ipprovdiet li qed thalli r-rikors ghad-digriet ghad-differiment li jmiss u, minflok, ordnat li r-rikors tal-intimata tad-19 ta' Lulju, 2018 jigi trattat oralment fid-differiment li jmiss sabiex wara jithalla ghad-digriet finali u dana fit-termini tal-artikolu 229 (3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat id-digriet ta' din l-Qorti kif diversament preseduta datat 24 ta' Settembru, 2018 fir-rigward l-korrezzjonijiet li gew awtorizzati permezz ta' digriet tas-6 ta' Marzu, 2017 a fol. 23.

Rat illi fis-seduta tad-9 ta' Ottubru, 2018 saret it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar ir-rikors ta' l-intimata Maria sive May Herrera tat-3 ta' Awwissu, 2018 referibbilment ghal talba ghall-awtorizzazzjoni ghall-appell skont l-artikolu 293 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u qrat l-istess trattazzjoni li giet traskritta u tinsab a fol. 254 *et seq* tal-process;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 24 ta' Settembru, 2018 li permezz tieghu l-Qorti laqghet u ordnat il-korrezzjonijiet kif mitluba;

Rat ir-rikors tal-intimata Maria sive May Herrera datat 19 ta' Lulju, 2018 fejn permezz tieghu talbet sabiex l-Qorti taghtiha l-permess sabiex tappella mid-digriet interlokutorju moghti minnha fil-11 ta' Lulju, 2017 u ppronunzjat fl-udjenza tat-12 ta' Lulju, 2018;

Rat ir-risposta tal-atturi Louis Vincenti et datata 13 ta' Awwissu, 2018 u r-risposta tal-Avukat Generali datata 3 ta' Settembru, 2018;

Rat id-digriet ta' din l-Qorti kif diversament preseduta datata 6 ta' Novembru, 2018 fejn permezz tieghu l-Qorti sabet it-talba mhix ammissibbli fil-termini tal-Artikolu 229 (1)(k) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentament tichad l-istess talba u tordna l-prosegwiment tal-kawza;

Rat illi permezz ta' digriet datat 6 ta' Novembru, 2018 l-Qorti kif diversament preseduta nnominat lill-Perit Godwin P. Abela sabiex

jaghmel stima tal-proprjeta' in mertu minn meta ghalaq ic-cens fit-30 ta' Settembru, 1991;

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 29 ta' Jannar, 2019 fejn permezz tieghu ordnat lil Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jaghmel *addendum* ghar-rapport billi johrog il-valur lokatizzju tal-fond ghall-istess perijodu tar-rapport u dan minghajr taxxa, kif ukoll, fl-istess ghandu jaghmel il-verifiki mehtiega dwar il-korrezzjonijiet li gew indikati minn Dr Albert Libreri, u jekk ikun il-kaz, jirrevedi l-valur;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela a fol. 299 sa fol. 302 tal-process;

Rat l-addendum mar-rapport tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela a fol. 306 u fol. 307 tal-process fejn permezz taghha ghamel xi korrezzjonijiet u ssottometta xi valuri lokatizju ghas-snin murija;

Rat illi l-Avukat Generali ghamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela a fol. 309 u 310 tal-process li gew imwiegba fis-seduta ta' nhar is-26 ta' Frar, 2019;

Rat l-addendum mar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela datat 1 ta' April, 2019 a fol. 338 tal-process fejn permezz taghha zied zewg kolonni li jirrapprezentaw l-*growth* u *inflation*;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 21 ta' Mejju, 2019 li nghata in segwitu ghar-rikors intavolat mill-intimata Maria sive May Herrera li permezz tieghu l-Qorti cahdet it-talba sabiex l-intimata tigi awtorizzata tipprezenta eccezzjoni ulterjuri kif indikat fil-paragrafu 11 tar-rikors;

Rat ir-rikors ta' Edwina Vassallo datat 31 ta' Ottubru, 2019 fejn permezz tieghu ntalbet li l-atti jigu legittimati minn fuq isem Louis Vincenti ghal fuq l-eredi Edwina Vassallo u liema legittimazjoni giet awtorizzata permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar, 2020;

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Jannar, 2020 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghallum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern, l-atturi Louis u Annunziata *sive* Nancy konjugi Vincenti lmentaw li qed isofru lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings fi Strada Stretta, Valletta u dan bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Maria sive May Herrera, u dan b'allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem – l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Isostnu li bl-Att XXIII ta' l-1979 ma giex kreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilina stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas l-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentament talbu li jinghataw rimedji li din il-Qorti jidrilha li huma xierqa fis-

sitwazzjoni, fosthom il-likwidazzjoni ta' kumpens u danni kif sofferti mill-atturi u anki l-izgumbrament ta' l-intimata Maria sive May Herrera mill-fond proprjeta' ta' l-atturi konjugi Vincenti.

Illi l-Avukat Generali rribatta preliminarjament billi oppona l-pretenzjonijiet avvanzati, u eccepixxa li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Fil-mertu eccepixxa li l-atturi ghandhom igibu prova tal-fatti kif allegati, inkluz il-proprjeta' u ghandhom jispjegaw ir-ragunijiet li fuqhom isostnu li sehh ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Fit-tieni lok, eccepixxa li l-allegazzjonijiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimata qieghda tokkupa l-fond fuq bazi legali ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fit-tielet lok u referibbilment ghall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-intimat Avukat Generali jishaq li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, l-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f'xi mument partikolari, diment li l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjeta ikun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan socjali ta' nteress generali. Jeccepixxi fir-raba' lok illi l-provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Sahaq minghajr pregudizzju li sabiex jinghad li hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna ghandha tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fil-proprjeta' haga li fil-kaz prezenti ma gratx fejn l-istat semplicement irregola sitwazzjoni socjali ghall-interess generali tas-socjeta'. Fil-hames lok eccepixxa li huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-

dispozizzjonijiet legali tal-Kapitoli 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa li kulhadd ikollu fejn joqghod u dan anke bl-uzu tal-proprjeta' privata. Certament li dan jikkwalifika bhala interess generali. L-Avukat Generali fis-sitt lok eccepixxa li l-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta li ghaliha huma soggetti l-atturi hija wahda temporanja u dana stante li l-mod li bih jistghu jirriprendu l-proprjeta' twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolamenti tul iz-zmien. Huma qeghdin ukoll jigu kumpensati ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera. Fis-seba' u l-ahhar lok eccepixxa li *dato ma non concesso* li l-Qorti jidrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kkuntestat, l-esponenti jirrileva fl-umli fehma tieghu li fic-cirkostanzi tal-kaz u fil-kuntest socjali dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti. Fir-risposta ulterjuri ntavolata nhar il-15 ta' Gunju, 2017 a fol. 78 *et seq* tal-process b'zieda mal-eccezzjonijiet imressqa precedentament eccepixxa li l-pretenzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt tenut kont tal-fatt li l-fond huwa okkupat b'titolu validu ta' cens u kienu konxji mill-protezzjoni provduta fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta lill-inkwilina stante li t-tieni koncessjoni nghatat b'mod volontarju u liberalment wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tas-sena 1979 meta ghalhekk il-konsegwenzi kienu maghrufa.

Illi da parte tal-intimata Maria sive May Herrera in linea preliminari eccepiet illi l-procedura adoperata mill-atturi u cioe' b'rikors guramentat u bl-intimazzjoni li l-esponenti kellha tipprezenta risposta guramentata fi zmien ghoxrin (20) jum hija rregolari ghall-ahhar ghaliex l-procedura f'kawza kostituzzjonali issir b'rikors normali mhux guramentat u r-risposta m'ghandiex terminu mpost b'xi ligi. In linea preliminari wkoll eccepiet li din il-Qorti jmissha taghzel li ma twettaqx is-setgha taghha biex tisma' l-kaz taht il-proviso tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jew l-

Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta la darba l-atturi kellhom rimedji ta' azzjoni ohra quddiem il-Qorti ordinarja sabiex jimpunjaw l-iskrittura tal-31 ta' Awwissu, 2012. Eccepiet ukoll li gjaladarba l-ftehim tal-31 ta' Awwissu, 2012 ma jikkostitwix il-konsegwenza legali tal-adoperazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 izda ftehim bejn il-partijiet ndipendentament mill-Artikolu citat, ghandu japplika l-principju tal-*pacta sunt servanda*, li wkoll jirrendi t-talbiet tal-atturi bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li dawn kollha huma bbazati u konsegwenzjali ghall-adoperazzjoni ta' tali Artikolu 12 fuq imsemmi. Fi kwalunque kaz kwalsiasi talba ghar-ripreza tal-pussess hija ntempestiva. Sostniet illi mhuwiex minnu li l-atturi fis-sena 1991 adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilha koncessa ghal sbatax (17) il-sena ghal wahda ta' kera bis-sahha tal-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158. Semmai kienu jikkonvertu *ope legis* b'titolu ta' kera skont l-Artikolu 12 (2) (a) trattandosi ta' koncessjoni moghtija qabel is-sena 1979. Dan ma garax ghaliex l-atturi regghu kkoncedew taht titolu ta' cens temporanju. Il-koncessjoni enfitewtika kellha tiskadi fil-25 ta' Settembru, 2012 u li kieku l-eccipjenti riedet tavvalja ruhha mill-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158 kienet tikkonverti *ope legis* minghajr il-bzonn ta' ftehim. L-attrici u l-intimata dahlu fi ftehim fil-31 ta' Awwissu, 2012 u cioe' kwazi xahar qabel ma skadiet l-ahhar enfitewsi u ghalhekk ghazlet li tidhol fi ftehim gdid ta' kera ghal perijodu ta' hmistax (15) il-sena. Stante li dan il-ftehim sar wara l-1 ta' Gunju, 1995 dan allura huwa llum regolat bl-Artikolu 1531L tal-Kodici Civili. Tishaq li l-kirja odjerna ma toriginax mill-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 izda hija regolata bil-pattijiet u kondizzjonijiet konkordati fl-istess ftehim fosthom dik kontenuta fil-klawsola numru 10 tal-ftehim fejn il-partijiet ftehmu li fis-sena 2027 l-kirja tiskadi biss ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Inkwantu ghat-talbiet ghal hlas ta' danni u/jew kumpens l-intimata eccepiet li hija m'hijiex il-

legittima kontradittrici ghaliex ma tista' qatt tigi ritenuta responsabbli ghal hlas ta' kumpens/danni u taghmel referenza ghal kawza fl-ismijiet Sean Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et deciza fis-6 ta' Frar, 2015. Fir-risposta ulterjuri taghha pprezentata nhar it-23 ta' Mejju, 2017, l-intimata Maria sive May Herrera ressqet numru ta' eccezzjonijiet ulterjuri relatati mal-korrezzjonijiet awtorizzati fir-rikors promotur. Hija eccepiet is-segwenti:

(i) il-paragrafu 5 gie ma jaghmilx sens ghaliex ic-cens temporanju kien ghal wiehed u ghoxrin (21) sena li skadew fis-sena 2012 u ghalhekk huwa kontraddittorju li l-hlas tac-cens baqa' jsir sat-30 ta' Settembru, 2006;

(ii) li ma jaghmilx sens li r-rikorrenti jippremettu fil-paragrafu 9 li kien hemm sproporzjon fil-valur lokatizzju fit-terminazzjoni enfitewtika temporanja gialadarba ma kien hemm l-ebda valur lokatizzju stabbilit skont il-ligi f'dik is-sena izda li kien hemm kienet koncessjoni gdida enfitewtika skont ic-cens pattwit f'dik il-koncessjoni;

(iii) il-paragrafu 10 tar-rikors promotur ma jaghmilx sens ghaliex meta ntemmet l-ewwel koncessjoni enfitewtika ma kien hemm l-ebda perijodu ndefinit u lanqas giet imgedda minn hmistax il-sena ghal hmistax il-sena pero' perijodu gdid ta' enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin (21) sena;

(iv) il-premessa fil-paragrafu 15 hija kontraddittorja u bla sens stante li t-tieni koncessjoni enfitewtika saret fis-sena 1991 u allura wara li kienu dahlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979;

(v) il-paragrafu 17 ma jaghmilx iktar sens ghaliex fl-iskadenza tal-ewwel enfitewsi temporanja fis-sena 1991, l-Att XXIII ta' l-1979 ma kellu l-ebda rilevanza fuq xi zgumbrament potenzjali gialadarba l-atturi nfushom ghazlu li jippattwixxu enfitewsi temporanja gdida;

(vi) il-paragrafu 18 tar-rikors promotur huwa kontraddittorju mal-korrezzjoni awtorizzata ghaliex l-enfitewsi temporanja miftiehma fis-sena 1991 ma tista qatt tigi meqjusa bhala wahda soggetta ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit;

(vii) il-paragrafu 19 tar-rikors promotur ma jissussistix izjed ghaliex la darba l-atturi ghazlu li jippatwixxu enfitewsi temporanja gdida fis-sena 1991 effettivament huma kienu qeghdin jaqblu li ma kien hemm ebda tehid ta' pussess furzat tal-fond mertu tal-kawza odjerna stante li l-koncessjoni enfitewtika gdida ma rrizultatx minn xi disposizzjoni tal-Att XXIII tas-sena 1979;

(vii) illi dak sottomess fil-paragrafu 20 tar-rikors promotur ma jaghmilx sens ghaliex minn imkien ma jirrizulta li l-koncessjoni gdida tal-1991 kienet bazata fuq xi valur lokatizju vigenti fis-sena 1991 u ma jaghmilx sens li jsemmu s-sena 2006 meta t-tieni enfitewsi temporanja skadiet fis-sena 2012;

(viii) gjaladarba l-atturi jammettu l-esistenza ta' koncessjoni enfitewtika gdida pattwita fis-sena 1991 ghal wiehed u ghoxrin (21) sena certament ma jistghux ikomplu bil-pretensjoni dedotta fil-paragrafu 26 fejn qed jitolbu kumpens b'effett mill-1 ta' Ottubru, 1991.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi r-rikorrenti Louis u Annunziata sive Nancy konjugi Vincenti huma l-proprjetarji tal-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings fi Strada Stretta, Valletta b'entrata ohra minn Old Bakery Street, liema fond gie minhom akkwistat permezz ta' kuntratt ta' xiri nhar il-25 ta' Settembru, 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat (ara kuntratt a fol. 289 *et seq* tal-process).

Jirrizulta li dakinhar stess tal-25 ta' Settembru, 1974 ir-rikorrenti kkoncedew il-fond imsemmi b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 17 il-sena lil Philip Herrera cioe' r-ragel tal-intimata Maria sive May Herrera. Dan sar permezz ta' kuntratt li jgib l-istess data fl-atti ta' l-istess Nutar Dottor Joseph Brincat, versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm 130 fis-sena liema cens kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Ottubru, 1974 (ara kuntratt a fol. 6 *et seq* tal-process).

Illi wara l-iskadenza tas-17 il-sena u cioe' fis-sena 1991, l-atturi regghu ghaddew l-fond lil Philip Herrera taht l-istess titolu ta' enfitewsi temporanja din id-darba ghal 21 sena versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm260 fis-sena, u dan permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Ottubru, 1991 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (ara kuntratt a fol. 24 *et seq* tal-process).

Jirrizulta u mhux ikkontestat li l-konvenut Philip Herrera miet fis-27 ta' Mejju, 2000.

Sussegwentament qabel l-iskadenza tal-21 sena permezz ta' skrittura privata datata 31 ta' Awwissu, 2012 l-atturi Louis u martu Annunziata sive Nancy Vincenti ikkoncedew taht titolu ta' lokazzjoni lill-konvenuta Maria sive May Herrera l-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings fi Strada Stretta, Valletta b'entrata ohra

minn Old Bakery Street, ghal perijodu ta' 15 il-sena versu l-kera ta' €843.51 fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem (ara skrittura a fol. 8 *et seq* tal-process).

L-atturi madwar hames snin wara nhar l-20 ta' Frar, 2017 ipprocedew bl-intavolar ta' din il-kawza odjerna fejn fost affarijiet ohra jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom stante li jsostnu li gie vjolat id-dritt ghat-tgawdija tal-fond taghhom ossija l-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings fi Strada Stretta, Valletta b'entrata ohra minn Old Bakery Street protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

<u>Rapport u Addendums tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela:</u>

Illi b'digriet ta' din l-Qorti kif diversament preseduta datat 6 ta' Novembru, 2018 (a fol. 267 tal-process) gie nominat il-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jaghmel stima tal-proprjeta' in mertu minn meta ghalaq ic-cens fit-30 ta' Settembru, 1991, liema rapport gie esebit nhar l-10 ta' Dicembru, 2018.

Illi l-Perit Tekniku Godwin P. Abela fir-rapport a fol. 299 *et seq* tal-process beda billi ta' deskrizzjoni ta' fiex tikkonsisti l-proprjeta 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings fi Strada Stretta, Valletta b'entrata ohra minn Old Bakery Street fejn huwa ghadda sabiex indika l-bazi ta' valutazzjoni. Huwa indika li l-valutazzjoni qed issir a bazi ta' fond residenzjali vakanti fuq is-suq miftuh u l-metodu applikat kien dak komparattiv tenut kont tal-valuri ta' proprjetajiet simili fil-Belt Valletta kif ukoll dawk l-ispejjez mehtiega biex il-fond jingab ghall-istandards mistennija fuq is-suq illum. Dipiu' l-Perit Tekniku fil-valutazzjoni ha kont ukoll li l-fond

jifforma parti minn binja prominenti li tinsab fil-parti centrali tal-Belt Valletta. Sussegwentament l-Perit Tekniku ghadda sabiex ta' l-valur lill-fond fil-kundizzjoni li jinsab fih u fuq is-suq miftuh bhala dak ta' **erba' mitt elf ewro (€400,000)**. Di piu' ghadda sabiex ghamel tabella tal-valur tal-fond mis-sena 1991 kull hames snin liema tabella qieghda tigi riprodotta hawn taht.

SENA	VALUR	
2018	€400,000	Erba mitt elf ewro
2016	€330,000	Tlett mija u tlettin elf ewro
2011	€215,000	Mitejn u hmistax il-elf ewro
2006	€160,000	Mija u sittin elf ewro
2001	€120,000	Mija u ghoxrin elf ewro
1996	€95,000	Hamsa u disghin elf ewro
1991	€75,000	Hamsa u sebghin elf ewro

Fis-seduta tad-29 ta' Jannar, 2019 gie ordnat lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela mill-Qorti kif diversament preseduta sabiex jaghmel addendum ghar-rapport u dan fis-sens li johrog il-valur lokatizzju tal-fond ghall-istess perjodu tar-rapport u dan minghajr taxxa. Il-Perit Tekniku pprezenta din l-addendum nhar il-5 ta' Frar, 2019 a fol. 306 *et seq* tal-process fejn permezz taghha huwa ghamel korrezzjoni fis-site plan u korrezzjoni fid-deskrizzjoni tal-fond fejn gie ddikjarat li l-fond ghandu kamra wahda biss fuq il-bejt. Il-Perit Tekniku ddikjara li l-korrezzjonijiet li saru bl-ebda mod ma jeffetwaw il-valutazzjoni tal-fond kif dikjarat minnu fir-relazzjoni mahlufa. Il-Perit Tekniku hareg ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1991 ghal kull hames snin. Din it-tabella qieghda tigi riprodotta hawn taht:

SENA	VALUR		YIELD	VALUR
				LOKATIZJU
2018	€400,000	Erba mitt elf ewro	4%	€16,000
2016	€330,000	Tlett mija u tlettin elf ewro	4%	€13,200
2011	€215,000	Mitejn u hmistax il-elf ewro	3.5%	€7,525
2006	€160,000	Mija u sittin elf ewro	3.5%	€5,600
2001	€120,000	Mija u ghoxrin elf ewro	3.5%	€4,200
1996	€95,000	Hamsa u disghin elf ewro	3%	€2,850
1991	€75,000	Hamsa u sebghin elf ewro	3%	€2,250

In segwitu ghad-deposizzjoni tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela fis-seduta tas-26 ta' Frar, 2019 a fol. 312 (a) *et seq* tal-process huwa pprezenta addendum iehor a fol. 338 tal-process fejn permezz tieghu gie pprezentat prospett b'zieda ta' zewg kolonni li jindikaw il-fatturi ta' growth u inflation. Din it-tabella qieghda tigi riprodotta hawn taht ghal ahjar intendiment.

SENA	GROWTH	INFLATION	VALUE	
2018	-	-	€400,000	Erba' mitt elf ewro
2016	8%	1.5%	€330,000	Tlett mija u tlettin elf ewro
2011	7.5%	2%	€215,000	Mitejn u Hmistax-il elf ewro
2006	4%	2%	€160,000	Mija u sittin elf ewro
2001	3.5%	2%	€120,000	Mija u ghoxrin elf ewro
1996	3%	2%	€95,000	Hamsa u disghin elf ewro
1991	3%	3%	€75,000	Hamsa u sebghin elf ewro

Illi l-intimat Avukat Generali nhar is-26 ta' Frar, 2019 a fol. 309 *et seq* tal-process ressaq domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela. Dawn id-domandi gew imwiegba fis-seduta ta' nhar is-26 ta' Frar, 2019 a fol. 312 (a) *et seq* tal-process. Minn harsa lejn il-process jirrizulta li l-ebda talba ghal periti perizjuri ma giet intavolata mill-partijiet.

F'dan l-istadju l-Qorti sejra sabiex tikkonsidra l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati.

<u>Eccezzjoni Preliminari – Procedura adoperata hija wahda rregolari:</u>

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghha l-intimata Maria sive May Herrera eccepiet illi l-procedura adoperata mill-atturi hija wahda rregolari u dana peress li r-rikors promotur sar bhala rikors guramentat u kien jinkludi fih intimazzjoni li l-intimati kellhom jipprezentaw ir-risposta guramentata taghhom fi zmien ghoxrin (20) jum minn notifika. Tishaq li din hija procedura zbaljata fejn il-procedura f'kawza kostituzzjonali ghandha tkun b'rikors normali u minghajr terminu ta' ghoxrin (20) gurnata impost.

Illi fir-rigward din il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghall-Artikolu 164 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) li jitkellem dwar in-nullita'. Dan l-artikolu jaqra kif isegwi:

> '(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 175, ikun hemm nullità jekk kawża illi jmissha tinġieb b'rikors ġuramentat jew b'rikors ta' appell minflok tinġieb permezz ta' xi att ġudizzjarju ieħor.

> (2) Ma hemmx nullità jekk kawża illi jmissha tinġieb b'rikors minflok tinġieb b'rikors ġuramentat:
>
> Iżda kull żieda addizjonali li ssir fl-ispejjeż għandha titħallas mill-attur:
>
> Iżda wkoll id-dispożizzjonijiet ta' dan is-subartikolu għandhom japplikaw meta skont xi liġi oħra li ma tkunx dan il-Kodiċi l-proċedimenti għandhom jinbdew b'rikors.'

Minn dan l-artikolu jinsorgi bic-car li m'hemmx nullita' jekk kawza illi kien imissa tingieb b'rikors minflok tingieb b'rikors guramentat bhal ma gara fil-kaz prezenti.

Fir-rigward l-intimazzjoni li giet indikata fir-rikors guramentat u cioe' li l-intimati ghandhom iressqu r-risposta guramentata taghhom fi zmien ghoxrin (20) jum minn notifika, jirrizulta li kemm l-intimat Avukat Generali, kif ukoll l-intimata Maria sive May Herrera gew notifikati bir-rikors guramentat nhar it-3 ta' Marzu, 2017 u entrambi pprezentaw r-risposta taghhom nhar l-14 ta' Marzu, 2017. Malgrad li fil-procedura quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) m'hemmx terminu mpost ta' ghoxrin (20) gurnata, fil-kaz prezenti, xorta jibqa l-fatt li l-ebda wahda mill-intimati fil-prezentata tar-risposta taghha ma skorriet it-terminu ta' ghoxrin (20) gurnata ndikat fir-rikors guramentat. Illi gjaladarba it-terminu ta' ghoxrin (20) gurnata kien entro terminu akbar awtorizzat mill-ligi ghal prezentata tar-risposta, din il-Qorti ma tara l-ebda rregolarita' li tista twassal ghan-nullita' tal-kawza.

Ghaldaqstant din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni ssolleva mill-intimata Maria sive May Herrera bhala wahda li mhix legalment sostenibbli.

<u>Eccezzjoni Preliminari: Il-Qorti odjerna jmissha taghzel li ma twettaqx is-setgha taghha stante li l-atturi kellhom rimedji ohra quddiem il-Qrati ordinarji:</u>

Illi l-intimata Maria sive May Herrera eccepiet preliminarjament permezz tat-tieni eccezzjoni taghha li din il-Qorti jmissha taghzel li ma twettaqx is-setgha taghha biex tisma' l-kaz taht il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew l-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, la darba l-atturi kellhom rimedju ta' azzjoni quddiem il-Qorti ordinarja sabiex jimpunjaw l-iskrittura tal-31 ta' Awwissu, 2012 li kieku hassew li kien hemm nieqsa xi wiehed jew iktar mill-elementi li huma necessarji sabiex ftehim jitqies validu.

Illi din il-Qorti tirrimarka li bil-kawza odjerna l-atturi bl-ebda mod ma qeghdin jittentaw jimpunjaw l-iskrittura tal-31 ta' Awwissu, 2012 bhala nieqsa minn xi wiehed jew aktar mill-elementi li huma necessarji sabiex ftehim jitqies validu. Jirrizulta li bir-rikors odjern apparti dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jivvjolaw id-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, prattikament l-atturi jitolbu wkoll zewg rimedji u cioe':

i) li jigi ffissat kumpens u danni ghal tali vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

ii) l-izgumbrament mill-fond tal-intimata Maria sive May Herrera.

Din il-Qorti sejra tikkwota l-aktar parti rilevanti tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jaqra kif isegwi:

> '(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (6) u (7) ta' dan l-artikolu, kull persuna li tallega li xi waħda mid-disposizzjonijiet tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) ta' din il-Kostituzzjoni tkun ġiet, tkun qed tiġi jew tkun x'aktarx ser tiġi miksura dwarha, jew kull persuna oħra li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'Malta tista' taħtar ad istanza ta' xi persuna li hekk tallega, tista', bla ħsara għal kull azzjoni oħra dwar l-istess ħaġa li tkun tista' ssir legalment, titlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għal rimedju.
>
> (2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'

rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra.

(3) Jekk f'xi proċeduri f'xi qorti li ma tkunx il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali tqum xi kwistjoni dwar il-ksur ta' xi waħda mid-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin), dik il-qorti għandha tibgħat il-kwistjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kemm-il darba fil-fehma tagħha t-tqanqil tal-kwistjoni ma tkunx sempliċement frivola jew vessatorja; u dik il-qorti għandha tagħti d-deċiżjoni tagħha fuq kull kwistjoni mibgħuta quddiemha skont dan is-subartikolu u, bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (4) ta' dan l-artikolu, il-qorti liquddiemha tkun qamet il-kwistjoni għandha tiddisponi mill-kwistjoni skont dik id-deċiżjoni.'

Minn qari ta' dan l-artikolu, jinsorgi li kwistjonijiet relatati ma' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem taht l-Artikoli 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ghandha tkun il-Prim'Awla tal-Qorti Civili li tiehu konjizzjoni taghhom u titratta u taghti rimedju dwar dak il-ksur. Din il-Qorti marret oltre billi wettqet ricerka fir-rigward, fejn irriskontrat ammont konsiderevoli ta' gurisprudenza fejn din il-Qorti fil-kompetenza taghha Kostituzzjonali trattat kwistjonijiet simili u allokat kumpens ghal vjolazzjoni ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'.

Gialadarba l-kawza odjerna bl-ebda mod ma qieghda tittenta timpunja l-iskrittura tal-31 ta' Awwissu, 2012 (haga li ma taqax fil-kompetenza taghha) pero' qieghda unikament titlob fost affarijiet ohra dikjarazzjoni li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, din il-Qorti tqis li ghandha s-setgha li tisma' l-kaz taht il-proviso tal-

Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni b'eccezzjoni izda ghal dak li jinghad aktar l' isfel dwar it-talba ghall-izgumbrament tal-intimata mill-fond.

<u>Eccezzjoni – Prova tal-Proprjeta':</u>

Illi l-intimat Avukat Generali fir-risposta tieghu fil-punt 2.1 fost affarijiet ohra ressaq eccezzjoni fil-mertu li ghandha tingieb prova tal-proprjeta'.

Illi kif kellha okkazjoni tikkummenta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta'

titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'

Illi jirrizulta li l-atturi Louis u Annunziata sive Nancy Vincenti xtraw u akkwistaw il-fond mertu tal-kawza odjerna permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 25 ta' Settembru, 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat (a fol. 289 *et seq* tal-process). L-attur Louis Vincenti miet fil-mori tal-kawza precizament nhar is-6 ta' Settembru, 2019 gewwa Balzan, Malta u rregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment *unica charta* ma' martu Annunciata sive Nancy Vincenti datat 12 ta' Jannar, 2012 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia fejn permezz tieghu l-wirt iddevolva fuq l-unika bint tieghu ossia Edwina Vassallo bhala l-werrieta universali tieghu filwaqt li martu Annunciata sive Nancy Vincenti hallielha l-uzu, t-tgawdija u l-uzufrutt tul hajtu (ara kopji tac-certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji sigrieti u pubblici u testment a fol. 372 sa fol. 376 tal-process). Permezz ta' digriet tal-21 ta' Jannar, 2020 din l-Qorti ordnat il-legittimazzjoni tal-atti minn fuq isem Louis Vincenti ghal fuq l-eredi tieghu Edwina Vassallo. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-attrici Annunzjata sive Nancy Vincenti hija proprjetarja ta' nofs indiviz stante li l-fond inxtara fiz-zwieg (ara xiehda bil-procedura tal-affidavit tal-attrici Annunziata sive Nancy Vincenti a fol. 75 *et seq* tal-process) u n-nofs l-iehor dahlet fiz-zarbun bhala werrieta universali tieghu l-attrici Edwina Vassallo.

Ghalhekk ghalkemm fid-dawl tal-gurisprudenza nostrana m'ghandiex tingieb il-prova diabolica tal-proprjeta' tal-fond jirrizulta minghajr l-ebda dubju li l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond in mertu ghall-fini tat-talbiet odjerni.

Eccezzjoni - Applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

Illi l-intimat Avukat Generali fl-eccezzjoni ndikata bhala 2.4 fir-risposta tieghu ntavolata nhar l-14 ta' Marzu, 2017 eccepixxa li l-

provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda jikkostitwixxi kontroll ta' uzu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk jargumenta li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli. Kompla jishaq li sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz tal-proprjeta' jew obbligatorju jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta'. L-intimat Avukat Generali espanda fuq din l-eccezzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fejn sahaq li fil-kaz prezenti, tali zvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx ghal kollox il-jeddijiet taghha fuq il-fond in kwistjoni u ghalhekk dan ma jammontax ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'.

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(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.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesa ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll

ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

'13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". 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. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'

Fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'

Applikati l-princippji sucitati ghall-kaz odjern, din il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasbourg, l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ta' tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

Fid-dawl tal-premess din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni sollevata fuq dan il-punt.

<u>Eccezzjonijiet fil-Mertu:</u>

<u>Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:</u>

A skans ta' ripetizzjoni l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gja gie citat precedentement.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

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

> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> '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 others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[3]'

[3] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

Fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti fir-rigward tal-ewwel element:

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR

2000-XII, with further references, and Iatridis, cited above, 58).

'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-atturi kkoncedew il-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal period ta' 17 il-sena permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Settembru, 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat liema kuntratt skada fit-30 ta' Settembru, 1991. L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu ghadhom ma dahlux fis-sehh meta gie ffirmat l-ewwel kuntratt ta' enfitewsi temporanja. Madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament. Effettivament qabel ma dahlu fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-intimati Herrera setghu jigu zgumbrati mis-sid mill-fond, haga li wara l-imsemmi Att ma baqghetx legalment possibli.

Illi fil-premessa tar-rikors promotur immarkata bin-numru 4, l-atturi jghidu li:

'4. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' Settembru 1991 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) missier il-konvenuta Mary sive May Herrera flimkien mal-mejjet zewgha Philip Herrera kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li

tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhix izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-atturi li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga' jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur min ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.'

Illi l-intimata Maria *sive* May Herrera fir-risposta taghha fir-rigward din l-allegazzjoni eccepiet fir-raba' eccezzjoni taghha li m'huwiex minnu li l-eccipjenti flimkien mal-mejjet zewgha, fis-sena 1991, adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncess ghal sbatax-il sena. Din il-Qorti sejra tikkwota din l-eccezzjoni fl-intier taghha ghal ahjar intendiment, fejn taqra kif isegwi:

'4. Illi, <u>kuntrarjament</u> ghal dak allegat fir-rikors promotur (paragrafu 4), mhuwiex minnu li l-eccipjenti flimkien mal-mejjet zewgha, fis-sena 1991, adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncessa ghal sbatax (17) il-sena fil-25 ta' Settembru, 1974 ghal wahda b'titolu ta' kera bis-sahha tal-artikolu 12 (2) (b) tal-Kap 158. Semmai kieku kien dak il-kaz, l-eccipjenti u zewgha kienu jikkonvertu *ope legis* b'titolu ta' kera skont l-artikolu 12 (2) **(a)** tal-istess artikolu trattandosi ta' koncessjoni moghtija qabel is-sena 1979. Fil-fatt dan kollu ma garax ghaliex ir-rikorrenti odjerni dak iz-zmien regghu ftehmu mal-eccipjenti u zewgha sabiex jikkoncedulhom emfitewsi temporanja gdida ghal wiehed u ghoxrin sena (21) permezz ta' kuntratt datat

21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat (**Dok MH1**).'

Illi jinghad li l-atturi fir-raba' premessa taghhom bl-ebda mod ma kienu qeghdin jghidu li l-konvenuti fis-sena 1991, adoperaw id-dritt li jikkonvertu l-emfitewsi temporanja lilhom koncessa fil-25 ta' Settembru, 1974 ghal wahda ta' kera. Jekk tinghata harsa sew lejn il-kliem uzat, l-atturi jghidu li '*…**kellhom id-dritt** jikkonvertu b'titolu ta' kera l-enfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera…'* (enfazi tal-Qorti). Din il-Qorti tifhem li din il-premessa saret appozitament sabiex tinghata spjegazzjoni tal-posizzjoni tal-atturi u cioe' l-ghazla bejn kirja mposta bi hlas ta' kera baxxa jew kuntratt ta' enfitewsi temporanju b'kundizzjonijiet ta' hlas lis-sidien naqra ahjar. L-atturi ghazlu li jidhlu f'kuntratt ta' enfitewsi ghaliex dan ghalkemm kien jolqot hazin id-drittijiet taghhom, ma kienx gravi daqs kirja almenu mil-lat finanzjaru. Is-sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju, 1979 u ghalhekk ma setghu qatt jipprevedu x'kien ser jigri.

Illi ghalhekk fic-cirkostanzi tqies li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jilledi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni stante li r-restrizzjoni temani minn qafas legali.

ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-1979 gie ppromulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

> 'The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'

Madanakollu jrid jinghad illi l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'

Illi mill-atti jirrizulta li hadd mill-partijiet ma kkontesta dan l-element u din il-Qorti m'ghandiex dubju li meta gie ppromulgat dan l-Att kellu ghan socjali legittimu. Ghalhekk din il-Qorti ssib li l-Att tal-1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura

fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi mehud kont minn din il-Qorti meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita' flimkien izda mal-fatt tat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provvdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggorparti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtiegilhom li l-legislatur jipprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu jew kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Mill-atti jirrizulta li l-konvenuta Maria sive May Herrera u zewgha sahansitra kellhom art proprjeta' taghhom ntiza sabiex jibnu r-residenza taghhom izda din giet mibjugha wara li huma hadu l-koncessjoni emfitewtika in kwistjoni. Dan iqajjem dubju serju dwar il-bzonn socjali tal-intimata u l-mejjet zewgha ghal harsien tar-residenza taghhom permezz ta' ligijiet socjali. Dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

iii. Jekk il-mizura zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasbourg) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni

quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fondamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrent dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten- Czapska v. Poland**[4]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

[4] Deciza nhar it-22 ta' Frar, 2005.

Inghad ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' illi:

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din

il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[5]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz kif gia deskritti minn din il-Qorti taht it-tieni kriterju, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Illi fil-kaz prezenti l-koncessjoni enfitewtika originarjament giet moghtija permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Settembru, 1974 atti Nutar Joseph Brincat ghal perijodu ta' sbatax-il (17) sena. Il-kuntratt skada fit-30 ta' Settembru, 1991 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u fil-21 ta' Ottubru, 1991 il-fond rega' gie koncess taht titolu ta' enfitewsi temporanja ta' wiehed u ghoxrin (21) ohra permezz ta' kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Dottor Joseph Brincat. L-intimata Maria sive May Herrera bhal ma gja inghad sopra tittenta targumenta fl-eccezzjonijiet taghha partikolarment fir-raba' (4) eccezzjoni taghha u fir-raba (4) eccezzjoni tar-risposta ulterjuri (intavolata nhar it-23 ta' Mejju, 2017 a fol. 70 *et seq* tal-process) li gjaladarba l-partijiet dahlu fi koncessjoni enfitewtika gdida ghal 21 sena, ghalhekk ma jaghmilx sens li jinghad li inholoq perjodu ndefinit u ma kien hemm l-ebda tigdid minn hmistax-il sena ghal hmistax il-sena. Huwa minnu li l-atturi taw l-fond b'cens ghal wiehed u ghoxrin (21) sena ohra madanakollu in kwalunque kaz xorta kien jibqa l-fatt li l-kirja kienet tibqa vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'

[5] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[5]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

Malta ghalhekk l-ghazla ghas-sidien kienet bejn kif jghid l-Ingliz 'best out of two evils'.

L-attrici Annunciata sive Nancy Vincenti fil-kontro-ezami taghha a fol. 360 *et seq* tal-process meta mistoqsija minn Dr Albert Libreri jekk 'Dak iz-zmien kellu xi bizgha r-ragel li l-gvern johodulu?'. Hija wiegbet li 'Iva. Kien jibza' mir-requisition.' Dan irrepetietu diversi drabi. Din il-Qorti hija konvinta li meta saret l-ewwel koncessjoni emfitewtika s-sidien f'dawk iz-zminijiet qatt ma setghu jipprevedu t-tehid forzuz permezz ta' ligi, addirittura retroattiva, li effettivament svestithom mill-effetti tal-liberta kontrattwali fuq il-proprjeta' tista' tghid ghall-kumplament ta' hajjithom tant li l-attur anki gie nieqes fil-mori ta' dawn il-proceduri u qatt ma ha lura l-proprjeta' tieghu tul hajtu.

Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

> 'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn tletin sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat illum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-

quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kienu ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi jirrizulta lill-Qorti li t-tieni koncessjoni enfitewtika skadiet fil-25 ta' Settembru, 2012 fejn f'dak il-kaz l-intimata Maria sive May Herrera setghet tuzufruwixxi ruhha mill-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158 fejn c-cens kien jigi *ope legis* minghajr il-bzonn ta' ebda ftehim konvertit f'kera. Jirrizulta pero' li l-partijiet dahlu fi ftehim permezz ta' skrittura ta' kera datata 31 ta' Awwissu, 2012 (ara skrittura a fol. 8 *et seq* tal-process) fejn permezz taghha l-attrici kkoncediet il-fond taht titolu ta' lokazzjoni ghal perijodu ta' hmistax-il (15) sena. Fil-hames (5) eccezzjoni taghha l-intimata Maria sive May Herrera tittenta targumenta illi stante li l-ftehim gdid ta' kera sar wara l-1 ta' Gunju, 1995 dan huwa allura regolat bl-Artikolu 1531L tal-Kodici Civili. Dan gie ssenjalat appozitament mill-intimata Herrera sabiex tishaq fuq il-punt li l-lokazzjoni vigenti ghalhekk sejra tiskadi fis-sena 2027 u ghalhekk m'ghadux impossibli li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond mertu tal-kawza. Din il-Qorti fid-dawl ta' dan suespost ser dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni, madanakollu, jinghad li xorta baqa l-fatt li l-kera' hemm stabbilita fl-iskrittura tal-31 ta' Awwissu, 2012 kienet wahda rrizorja fl-ammont ta' €843.51 fis-sena pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem liema kera tirrifletti l-valuri minimi mposti fil-ligi. Tenut kont li l-fond mertu tal-kawza odjerna huwa fond li jinsab gewwa blokka prominenti fil-Belt Valletta u li hija

maggorment utilizzata minn professjonisti bhala ufficini ghal qadi ta' dmirijiethom, din il-kera anki jekk il-fond huwa utilizzat bhala residenza hija wahda medjokri. F'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b' rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41]

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat Generali u tal-konvenuta Maria sive May Herrera u tqis li l-ilment tar-rikorrent hu wiehed gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>Rimedju:</u>

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi apparti dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' drittijiet fondamentali, talbu wkoll zewg rimedji u cioe':

i) li jigi ffissat kumpens u danni ghal tali vjolazzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

ii) l-izgumbrament mill-fond tal-intimata Maria sive May Herrera.

Illi l-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropea jaqra kif isegwi:

> 'Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil parti leza jekk ikun necessarji.'

Illi din il-Qorti wettqet ricerka fir-rigward rimedji moghtija minn Qorti fil-kompetenza taghha Kostituzzjonali fejn irriskontrat ammont konsiderevoli ta' gurisprudenza fejn il-Qorti allokat kumpens ghal vjolazzjoni ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta'.

Fir-rigward it-talba ghal zgumbrament minn fond residenzjali gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza deciza ricentament fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** datata 27 ta' Frar, 2020 fejn inghad illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECtHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the

breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta\` Gunju 2012 fil-kaz ta\` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants\` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court

considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Il-Qorti tishaq illi procediment tax-xorta tallum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sallum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk a bazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.

Riferibbilment ghall-kaz tallum, jirrizulta li la darba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.’

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan ir-ragunament u ghal fini ta' din il-kawza taghmlu taghha. Ghalhekk din il-Qorti mhix ser tidhol fir-rimedju mitlub mill-atturi konjugi Vincenti sabiex l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond stante li ma taqax fil-kompetenza taghha li tiddeciedi dwar ir-ripreza tal-fond. Tant hu hekk li l-atturi fethu kawza apposita quddiem il-Bord li jirregola l-Kera kif jirrizulta mill-atti

Dan premess, din il-Qorti ma taqbilx mal-eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali mmarkata bil-punt 2.7 fir-risposta ntavolata nhar l-14 ta' Marzu, 2017 fejn qal illi dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti. Dan anke in vista tal-fatt li anke r-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela rrizulta li l-atturi konjugi Vincenti qed isofru telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikomplu jsofru telf fid-dawl tal-iskrittura privata sas-sena 2027. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta' ksur mhijiex idonea bhala rimedju gust.

<u>**Kumpens Pekunjarju u non-pekunjarju:**</u>

Illi kif ravvizat f'diversi sentenzi decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fosthom **Philip Grech pro et noe -vs- Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza fis-17 ta' Dicembru, 2010, **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza fil-5 ta' Lulju, 2011 u **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** deciza fl-24 ta' Gunju, 2016 l-kumpens li jista' jinghata fi procediment ta' natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji. L-intimat Avukat Generali wkoll jemfasizza dwar dan il-punt.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et -vs- Avukat Generali et** deciza fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi:

> 'r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita' mitlufa.'

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Cassar** ziedet fid-decizjoni fl-ismijiet **Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta' April 2016 kif isegwi:

> 'Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens ghal lezjoni ta' dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b'mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f'dan il-kaz hu fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu

l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta' taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta' taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta' zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom; (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma' dak li jista' jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f'dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.'

Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13) deciza mill-Qorti Ewropea inghad kif isegwi:

'4. In assessing the pecuniary damage sustained by the

applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, Zammit and Attard Cassar, § 75; and Amato Gauci, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award.

6. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see Runkee and White v. the United Kingdom, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example, Akkuş v. Turkey, 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; Romanchenko v. Ukraine, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and Prodan v. Moldova, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the

> Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see Amato Gauci, cited above, § 78, and Ghigo v. Malta (just satisfaction), no.31122/05, § 20, 17July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see Anthony Aquilina, cited above, § 72, in fine).'

Illi l-Qorti Ewropea mbaghad ikkonkludiet billi kkundannat lil Gvern Malti sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammont ta' €170,000 bhala kumpens pekunjarju u €3,000 kumpens non-pekunjarju.

Il-Qorti kkunsidrat li r-rikorrenti Annunciata sive Nancy Vincenti hija proprjetarja ta' ½ indiviz filwaqt li r-rikorrenti l-ohra Edwina Vassallo saret proprjetarja wara l-mewt ta' missierha Louis Vincenti ta' ½ indiviz ta' l-istess fond. Din il-Qorti tqis li r-rikorrenti fil-vesti taghhom ta' sidien u eredi u fiz-zarbun tal-aventi causa taghhom ilhom isofru lezjoni tad-drittijiet taghhom sa' mis-sena elf disgha mija wiehed u disghin (1991) u cioe' meta kellha terga ssir koncessjoni emfitewtika ohra stante li ma kienx hemm ghazla ohra ahjar. Tenut kont dan izda l-Qorti ma tistax ma tiehux kont tal-fatt li r-rikorrenti ghazlu li jintavolaw il-kawza biss fis-sena 2017 u mhux qabel. Il-Qorti ser tiehu wkoll kont tal-fatt li kienet ghazla tas-sidien li jaghtu perjodu ta' kera sas-sena 2027 fl-ahhar ftehim ta' kera li sehh fis-sena 2012. Il-Qorti ai fini ta' kalkolu ser tiehu wkoll kont tal-fatt li bl-Att XXVII tas-sena 2018 giet introdotta emenda fil-ligi li ghamlitha possibbli li s-sid ta' fond jitlob awment fil-kera. Difatti r-rikorrenti wkoll uzufruwiet minn din il-possibilita' billi ntavolat rikors f'dak is-sens nhar il-21 ta' Dicembru, 2018 (ara rikors a fol. 314 *et seq* tal-process).

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg et -vs- Rosario Mifsud et** deciza nhar it-30 ta' Ottubru,

2015 irrilevat illi:

> '…l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "…tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta' taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xieraq inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' taghhom…
>
> Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni.'

Fis-sentenza li tat fit-2 ta' Marzu, 2018 fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet dawn ir-rilievi:

> 'Nghaddu ghalhekk ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghall-ksur tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija ta' hwejjighom. Fost il-fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni hemm dawn:
> ● id-diskrepanza bejn il-kera li l-atturi kellhom jedd ghalih taht il-Kap. 158 u l-kera li l-fond seta' gab fuq is-suq hieles.
> ● iz-zmien minn meta beda jinhass dan in-nuqqas ta' proporzjonalità.
> ● il-fatt li l-valuri moghtija mill-perit huma biss indikazzjoni tat-telf ekonomiku li setghu garrbu l-atturi u mhux prova ta' telf reali.
> ● il-fatt li, meqjus l-interess pubbliku u l-ghan socjali tal-ligi

attakkata, il-kumpens misthoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens shih li seta' kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq hieles.

● l-incertezza tal-atturi dwar meta jistghu, jew jekk jistghux qatt matul hajjithom, jiehdu hwejjighom lura, fin-nuqqas ta' mekkanizmu biex is-sidien jiehdu hwejjighom lura jew biex isir tqabbil bejn il-htigijiet tas-sidien u l-htigijiet tal-kerrejja, izda wkoll ir-rimedji li jistghu jaghtu lill-atturi s-setgha li jiehdu lura l-fond bis-sahha tad-dikjarazzjoni li l-konvenuta ma tistax tistrieh fuq il-ligi attakkata biex fuqha ssejjes titolu biex tibqa' zzomm il-fond.

● il-quantum ta' kumpens moghti mill-qrati f'kawzi ohra fejn ic-cirkostanzi kienu bejn wiehed u iehor jixxiebhu.

● il-fatt li ghandu jinghata kumpens kemm morali u kemm materjali ghall-ksur tad-dritt fondamentali.

20. Meqjusin dawn il-fatturi, din il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' ghaxart elef euro (€10,000) jkun wiehed xieraq fic-cirkostanzi. Dan il-kumpens jinghata mhux taht l-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu l-atturi, ghax, kif sewwa osserva l-Avukat Generali, dak l-artikolu ma huwiex parti mil-ligi domestika; il-kumpens jinghata taht is-setgha ta' din il-qorti li taghti rimedju ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali. Dan il-kumpens jithallas mill-Avukat Generali, mhux mill-konvenuta Borg, billi din kull ma ghamlet kien li nqdiet b'jedd li kienet taghtiha l-ligi.'

Illi din il-Qorti sejra zzomm quddiem ghajnejha dawn il-fatturi kollha appena citati kif komparati mal-fatti tal-kaz odjern sabiex tasal biex tillikwida ammont gust ta' kumpens u danni. Il-Qorti ser tiehu kont ukoll tal-fatt li l-Perit Tekniku kkalkula r-redditu tal-kera fuq persentaggi pjuttost gholja komparati ma' dawk introdotti fil-ligi permezz tal-emendi tas-sena 2018 u ghalhekk tqis

kalkolu ta' redittu ta' 2 % huwa aktar ekwu u gust u in linea ma' dak introdott fl-emendi. In vista ta' dawn ic-cirkustanzi kollha suesposti l-Qorit tqis li ghandu jigi kalkulat kumpens fuq perjodu ta' sitt snin mis-sena 2012 (id-data li sar l-ahhar ftehim bejn il-partijiet) sas-sena 2017 fuq il-valuri ndikati mill-Perit Tekniku izda b'persentagg ta' valur lokatizzju ta' 2% li jammonta allura ghas-somma *arbitrio boni viri* ta' tletin elf u erba' mitt Euro (€30,400) pagabbli mill-Avukat Generali.

Illi fit-tmien (8) eccezzjoni taghha l-konvenuta Maria sive May eccepiet illi f'kull cirkostanza hija m'ghandiex tigi misjuba responsabbli ghal hlas ta' kwalsiasi danni.

Huwa fil-fatt accettat mill-gurisprudenza taghna illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Danni non-pekunjarji:

Illi din il-Qorti tikkunsidra li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanzi mehuda mill-Qrati taghna.

Minn rassenja tal-gurisprudenza tal-Qrati taghna u wkoll izda dik Ewropea, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat normalment ikun is-somom €3,000 (ara **Cassar -vs- Malta** deciza nhar it-30 ta' Jannar, 2018 (App. Nru: 50570/13), €5,000 (vide **Sergio Falzon et -vs- Avukat Generali et** (PA (Kost) (LSO) 30 ta' Jannar, 2018) u **Cassar Torreggiani et -vs- Avukat Generali et** (QK - 29 ta' April,

2016), €10,000 (**Maria Ludgarda sive Mary Borg et. -vs- Rosario Mifsud u l-Avukat Generali et** (PA (Kost) (AE) - 30 ta' Ottubru 2015), u €15,000 (**Dr. Cedric Mifsud et -vs- l-Avukat Generali et** (QK 25 ta' Ottubru 2013). Vide wkoll ghar-rassenja tal-gurisprudenza in materja **Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis et vs L-Onorevoli Prim Ministru et.** (PA (Kost) (JZM) - 28 ta' Settembru 2017).

Fic-cirkustanzi odjerni r-rikorrenti jammettu li huwa ddecidew li jintavolaw il-kaz odjern ferm wara li kienu regghu dahlu fi skrittura privata ta' lokazzjoni datata 31 ta' Awwissu, 2012. Fil-fatt ir-rikors gie ntavolat fi Frar tas-sena 2017, cioe' sitta u ghoxrin sena wara minn meta r-rikorrenti jew l-aventi causa taghhom bdew isofru l-lesjoni ghad-dritt taghhom. F'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li ghandha thares lejn kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett elef Euro (€3,000).

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex filwaqt li ghar-ragunijiet kollha suesposti tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Avukat Generali u tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata biss sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz, tghaddi sabiex tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti **<u>sad-data tal-intavolar tar-rikors odjern</u>** kienu qeghdin jaghtu dritt ta'

rilokazzjoni lill-intimata Mary sive May Herrera tal-fond 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta'.

2. Tilqa' t-tieni talba in parte u tiddikjara u tiddeciedi illi bil-ligijiet kif presenti **sad-data tal-intavolar tar-rikors odjern** kienu qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 22 gja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u ser tghaddi sabiex tghaddi rimedju fil-forma ta' kumpens monterju lir-rikorrenti filwaqt li ser tichad it-talba ghal dik li hija talba ghall-izgumbrament mill-fond ta' l-intimata Herrera stante li mhijiex il-Qorti kompetenti.

3. Tilqa' t-tielet t-talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali wahdu huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilina, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fis-somma komplessiva ta' tlieta u tletin elf u erba' mitt Ewro (€33,400).

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali wahdu ihallas l-istess kumpens u danni likwidati fis-somma komplessiva ta' tlieta u tletin elf u erba' mitt Ewro (€33,400).

Bl-ispejjez kollha kif mitluba, inkluz tal-intimata Herrera kontra l-intimat Avukat Generali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020