QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' November 2020

Numru 6

Rikors Kostituzzjonali Numru 36/18 JVC

Henry Deguara Caruana Gatto u ghal kull interess martu Madeleine Gera

v.

L-Avukat tal-Istat u Georgina Grima

Il-Qorti:

1. Dawn il-proceduri jittrattaw ilment maghmul mill-attur Henry Deguara Caruana Gatto illi huwa sofra ksur tal-jedd tieghu sancit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali minhabba l-applikazzjoni tal-Artikoli12 (2) u 12 (3) u l-Artikolu 12B introdott permezz tal-Att numru XXVII tal-2018 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li skont huwa qed iccahduh mit-tgawdija pacifika tal-proprjeta` tieghu bl-indirizz

59 Triq il-Lvant (East Street) Valletta. Dan il-fond kien gie mghoddi b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto, omm l-appellant, lil Filippo Grima, ir-ragel tal-appellata Grima, permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona datat 30 ta' Jannar 1962 ghal zmien ta' sbattax (17) -il sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Marzu 1962 versu c-cens annwu u temporanju ta' mitt lira (Lm100). Fil-31 ta' Jannar 1979 kienet harget Ordni ta' Rekwizizzjoni fir-rigward ta' dan il-fond u l-Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto kienet regghet ghaddiet dan il-fond taht titolu ta' enfitewsi temporanja lill-istess Filippo Grima permezz ta' kuntratt datat 27 ta' April 1979 ghal perjodu ulterjuri ta' wiehed u ghoxrin sena (21) versu c-cens annwu u temporanju ta' mija u hamsin lira (Lm150), u sussegwentement harget Ordni ta' Derekwizizzjoni fid-9 ta' Ottubru 1979. Fil-frattemp kien gie ntrodott l-Att XXII tas-sena 1979 permezz ta' liema, qua cittadini Maltin illi kienu jokkupaw il-fond inkwistjoni bhala r-residenza ordinarja taghhom, Filippo Grima, llum defunt, u martu l-appellata awtomatikament gew ntitolati skont il-Ligi li jibqghu jokkupaw l-fond wara l-gheluq taz-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera a tenur tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Kontessa Maria Theresa Deguara Caruana Gatto mietet fis-27 ta' April 2014 u l-fond inkwistjoni ddevolva b'wirt favur uliedha, u l-appellant akkwista s-sehem tal-werrieta l-ohra ta' dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li sar bejn l-ahwa. Illi pero, peress illi l-enfitewsi temporanja

originarjament koncessa minn ommu lil Filippo Grima giet konvertita f'kera protetta ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-appellant ma setghax jiehu l-pussess tal-fond inkwistjoni, peress illi l-appellata Grima ghadha tirrisjedi f'dan il-fond taht l-istess titolu ta' kera. Illi ghalhekk fl-2018 l-appellant intavola kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili permezz ta' liema ilmenta illi huwa qieghed isofri ksur tad-drittijiet fondmentali tieghu sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea b'konsegwenza tal-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Peress illi fil-mori tal-kawza kien gie ntrodott l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 permezz tal-Att numru XXVII tal-2018, l-appellant kien gie awtorizzat mill-ewwel Qorti sabiex izid talba relattiva ghal dan l-artikolu, u cioe` r-raba' talba.

2. Ghalhekk huwa talab lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola iddritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta`taghhom bin-numru 59, East Street Valletta u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropea giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja u jekk hemm bzonn li tappunta periti nominandi;
>
> "2. Tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li r-rikorrenti baqa' s-snin (mit-28 ta' Frar 2000 sallum) minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' taghhom;
>
> "3. Minghajr pregudizzju ghat-talba precedenti, taghti lir-rikorrent dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa fissitwazzjoni, inkluz li jiehu lura l-pussess tal-fond propjeta' taghhom 59, East Street Valletta inkluz l-arja tal-bejt ta' fuq limsemmi fond, entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti stess;

"4. Tiddikjara li l-artikolu 12B (11) tal-Kap 158, jivvjola ddrittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta`taghhom mertu tal-kaz u jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, li jinsab taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghax 'inter alia' jimponi kondizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sid/sidien, jelimina iccertezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenza analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid ai termini ta' l-artikolu 12 tal-Kap 1581 , inkluz mill-European Court of Human Rights ta' Strasbourg, u ghandha applikabilita` retroattiva, u ghalhekk hija vjolazzjoni tad-dritt tat-tgawdija pacifika tal-possessjonijiet u beni ta' l-atturi, u konsegwentement tordna u taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni ficcirkostanzi inkluz li tiddikjara l-istess subartikolu 12B(11) tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018, bla effett u tordna l-izgumbrament ta' Giorgina Grima mill-fond 59 East Street Valletta.

"Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom, u huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

3. L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie introdott ghall-skopijiet legittimi u fl-interess generali, filwaqt illi fir-rigward tal-isproporzjon fil-kera percepibbli mis-sid, din il-kwistjoni kienet giet indirizzata permezz tal-Att X tal-2009 skont liema l-kera hija rivedibbli kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili, u dan apparti illi l-kera taht l-Artikolu 12(2) m'hijiex perpetwa u l-ispejjez tat-tiswijiet li jkunu necessarji fil-fond huma a karigu tal-inkwilin.

4. Georgina Grima eccepiet preliminarjament illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva u li r-rikorrenti kienu ghadhom ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalihom, u eccepiet illi r-rikorrenti Madeleine Gera m'ghandhiex locus standi f'dawn il-proceduri u ghalhekk hija ghandha tigi lliberata mill-gudizzju fil-konfront taghha. Fil-mertu eccepiet illi m'huwiex minnu li l-ante kawza tal-appellat kienet giet mgieghla tidhol fi ftehim ta'

enfitewsi temporanja mar-ragel tal-eccipjenti, u li hija tokkupa l-fond inkwistjoni fuq bazi legali li l-ante kawza tal-appellant kienet konxja minnha stante li meta gie konkluz il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja inkwistjoni kien diga hemm abbozz ta' ligi quddiem il-Kamra tar-Reprezentanti ghall-introduzzjoni ta' protezzjoni ta' persuni li kienu jokkupaw fondi a bazi ta' enfitewsi temporanja. Eccepiet illi peress li l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien gie introdott ghal ghan socjali fl-interess pubbliku il-kumpens dovut ghal kontroll tal-uzu tal-proprjeta` ma jistax jitkejjel mal-valur tal-fond fuq is-suq liberu, u li peress illi m'hemm l-ebda tehid forzuz l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli fil-kaz odjern. Eccepiet illi dan il-kontroll tal-uzu huwa wiehed temporanju u illi l-ghan wara l-introduzzjoni tal-Kapitolu 158 huwa wiehed legittimu ghaliex kien intiz sabiex kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod, u illi meta tqis il-*hardship* illi ser isofri hi jekk tigi zgumbrata mill-fond inkwistjoni komparat mat-tbatija li qed ibati l-appellat li huwa izghar fl-eta' u benestant, it-tbatija taghha bil-wisq tizboqq dik tal-appellant u li huwa trattament inuman u degradanti li mara ta' tmenin sena tigi mhedda bl-izgumbrament mir-residenza taghha. Finalment bit-tlettax -il eccezzjoni taghha eccepiet illi hija m'ghandhiex tigi misjuba hatja ghal hlas ta' kwalsiasi danni stante illi hija kienet qeghda biss tezercita d-drittijiet legali taghha.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tal-5 ta' Gunju 2020 gie deciz hekk:

"Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

"1. Tilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni fl-ewwel risposta tal-intimata Georgina Grima dwar l-intempestivita` tal-azzjoni fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti ghar-rispresa tal-fond 59, East Street, Valletta filwaqt li tichadha fil-bqija. L-ispejjez relatati ma' din il-parti tal-ewwel eccezzjoni li giet milqugha ghandhom jigu sopporati mir-rikorrent u l-bqija mill-intimata Grima;

"2. Tilqa' limitatament it-tielet eccezzjoni fl-ewwel risposta ta' Georgina Grima in relazzjoni man-nuqqas ta' locus standi tarrikorrenti Madeleine Gera u tichadha fil-bqija. L-ispejjez relatati ma' din il-parti tal-eccezzjoni ghandhom jibqghu bla taxxa bejn ilpartijiet u l-bqija ghandhom jigu sopportati mill-intimata Grima.

"3. Tilqa' it-tlettax-il eccezzjoni tal-intimata Georgine Grima kif kontenuta fl-ewwel risposta taghha kif dedotta bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

"4. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimata kif kontenuti flewwel risposta u l-eccezzjonijiet tal-Avukat Generali intimat kif kontenuti fl-ewwel risposta sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dawk hawn deciz.

"5. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimata u tal-Avukat Generali kif kontenuti fit-tieni risposta taghhom sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz.

"6. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto kif kontenuta fir-rikors kostituzzjonali emendat u tiddikjara li l-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola d-dritt tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta`tieghu bin-numru 59, East Street Valletta u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropea giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

"7. Tilqa' in parte t-tieni talba tar-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto u tghaddi sabiex tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni fis-somma ta' sittin elf, erba' mija u tlieta u tletin Euro (€60,433) u tordna lill-intimat Avukat Generali llum Avukat talIstat sabiex ihallas l-istess filwaqt li tichadha fil-bqija.

"8. Tilqa' in parte it-tielet talba tar-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto fejn talab li din il-Qorti taghti dawk ir-rimedji li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni billi tordna hlas ta' danni mhux pekunjarji fis-somma ta' disat elef Euro (€9,000) u tordna lill-intimat Avukat Generali llum Avukat tal-Istat sabiex ihallas l-istess filwaqt li tichad it-talba fil-bqija minghajr pregudizzju ghal proceduri ohra skont il-ligi disponibbli ghar-rikorrent.

"9. Tichad ir-raba' talba tar-rikorrent Henry Deguara Caruana Gatto stante li ma tqisx li l-artikolu 12B (11) tal-Kap 158, jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta`tieghu mertu tal-kaz u lanqas li jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, li jinsab taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Bl-ispejjez kollha tal-partijiet relatati mal-ewwel talba u li ghadhom mhux decizi ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn l-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat intimat u l-intimata Georgina Grima.

"L-ispejjez kollha tal-partijiet relatati mar-raba' talba ghandhom jigu sopportati mir-rikorrent."

6. Henry Deguara Caruana Gatto appella fl-24 ta' Gunju 2020 mis-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' liema ghamel is-segwenti talbiet:

"(i) Thassar u tirrevoka id-decide ta' l-ewwel Qorti a rigward l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata Georgina Grima u tilqa' u taccetta l-ewwel aggravju tar-rikorrenti appellant;

"(ii) Thassar u tirrevoka id-decide ta' l-ewwel Qorti a rigward it-tlettax l-eccezzjoni ta' l-intimata Georgina Grima u tilqa' u taccetta it-tieni aggravju tar-rikorrenti appellant;

"(iii) Tvarja d-decide ta' l-ewwel Qorti a rigward il-hlas u likwidazzjoni tad-danni prekunarji u non-prekunarji, billi ma hemmx proporzjonalita` kif xieraq, kif spjegat fir-raba' aggravju ta' dan l-appell;

"(iv) Thassar u tirrevoka d-decide ta' l-ewwel Qorti a rigward ir-raba' talba ta' l-atturi appellant fejn l-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjonijiet kemm tal-Avukat tal-Istat u Kemm ta' Georgina Grima, tat-tieni risposta taghhom, li rrigwardat l-artikolu 12B (11) tal-Kap 158, u tilqa' r-raba aggravju ta' l-appellanti atturi kif spjegat,

> "U taghti kwalunwke provvediment necessarju u opportun, sabiex tinghata sentenza skond il-ligi, u tikkonferma l-bqija tas-sentenza skond it-talbiet u l-eccezzjonijiet kif gie deciz mill-ewwel Qorti".

7. L-Avukat tal-Istat irrisponda ghar-rikors tal-appell tal-attur fit-2 ta' Lulju 2020 u talab lil din il-Qorti sabiex tirrespingi u tichad l-appell imressaq mill-attur appellant bl-ispejjez kontra tieghu;

8. Fis-7 ta' Lulju 2020 il-konvenuta Georgina Grima rrispondiet ghall-appell u talbet illi s-sentenza appellata tigi kkonfermata bl-ispejjez kollha kontra l-appellant;

Ikkonsidrat

L-Ewwel Aggravju

9. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jilmenta illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' in parte l-ewwel eccezzjoni tal-appellata Grima illi din l-azzjoni hija ntempestiva ghaliex l-appellant kellu rimedji ohra peress illi meta kienet giet intavolata din il-kawza l-Att XXVII tat-2018 kien ghadu ma dahalx fis-sehh u ghalhekk ma kellhom l-ebda rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, u wkoll fid-dawl tas-sentenza li kienet giet moghtija fl-atti tal-kawza **Kontessa Maria Teresa Deguara Caruana Gatto v. Philip u Giorgina Grima** fl-2003. L-appellant jargumenta illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddeciedi illi hemm ir-rimedju tal-awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` meta dan ir-rimedju hareg minn ligi li ma kenitx tezisti fil-mument meta giet prezentata din il-kawza u li, kif

qed jilmenta f'aggravju sussegwenti, huwa leziv tad-drittijiet fundamentali tieghu ghaliex dahal fis-sehh b'mod retroattiv u minghajr salvagwardji procedurali.

10. L-appellant jilmenta li l-Artikolu 12B (11) ma jzommx il-bilanc necessarju ghall-garanzija tad-drittijiet fondamentali tieghu qua proprjeta`rju tal-fond inkwistjoni fid-dawl tan-numru enormi ta' postijiet residenzjali battala f'Malta u fid-dawl tal-fatt illi l-intimata Grima hija mara sinjura li qeghda tgawdi mill-protezzjoni tal-kera protetta. Hu jsostni li qieghed isofri deprivazzjoni mtawwla tal-proprjeta` tieghu fejn l-Istat ma zammx bilanc gust u ekwu meta dahhal dawn l-emendi godda b'mod retroattiv u kompla jassogetta lis-sidien ghal dawn it-tip ta' kirjiet u kontroll sproporzjonat, bis-sidien jigu mgieghla li jifthu procedura interminabbli wara ohra sabiex jiehdu lura l-proprjeta` taghhom bil-pussess battal, u dan oltre l-fatt illi l-ammont ta' kera baqa' wkoll kontrollat u huwa rrizorju meta kkomparat mal-valur reali lokatizzju.

11. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi dan l-aggravju m'huwiex misthoqq ghaliex kien l-appellant stess li ried illi din il-kawza tigi deciza wkoll fl-isfond tal-emendi li dahlu fil-mori tal-kawza bl-att XXVII tal-2018 u li l-ewwel Qorti tiddeciedi jekk id-dhul tal-Artikolu 12B(11) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jiksirx il-jedd taghhom ghall-proprjeta` u ghalhekk l-appellant ma jistghax jippretendi illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tqis l-

Artikolu 12B(11) minhabba l-applikazzjoni retroattiva taghha, u f'dan is-sens jaghmlu referenza ghas-sentenza deciza fit-28 ta' Frar 2020 fl-ismijiet Victoria Amato Gauci pro et noe vs Avukat Generali et. Skont l-Avukat tal-Istat l-ewwel Qorti korrettement qasmet il-kawza billi qieset l-kawza tal-appellant kemm qabel u kif wara l-migja tal-Att XXVII tal-2018 u sabet illi ghalkemm il-ligijiet li kienu fis-sehh qabel dawn l-emendi ma kinux izommu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien u l-jedd tal-Istat li jipprotegi l-okkupant, wara d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jista' jipprovdi rimedju xieraq u tajjeb lill-appellat kemm -il darba jressaq il-kaz tieghu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi s-sentenzi relattivi tal-qrati Maltin u tal-Qorti Ewropea ma zammewx lill-Istat milli jintervjeni legislattivament sabiex isewwi n-nuqqas ta' proporzjonalita li kienet riflessa fil-ligi antika u anzi dawn is-sentenzi kienu jheggu lill-Istat sabiex jirranga l-ligijiet relattivi fejn jidhol l-ammont tal-kera u t-terminu tal-kirja. Isostni illi permezz tal-emendi introdotti il-kera tal-fond inkwistjoni tista' toghla ghal €58,000 fis-sena permezz ta' kawza prezentata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u li dan l-ammont izomm bilanc gust u xieraq bejn il-jeddijiet tal-appellant u l-jeddijiet tal-Gvern li jipprotegi lill-inkwilini meta wiehed jikkonsidra illi l-valur lokatizzju annwu stabbilit mill-Perit tal-Qorti kien fl-ammont ta' €72,000 fid-dawl tal-fatt illi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ma jiggarantix kumpens shih fejn ikun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali. Rigward l-argument relattiv ghall-

mezzi tal-appellata Grima, l-Avukat Generali jsostni illi din hija kwistjoni illi jixirqilha li tigi mistharrgha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li huwa moghni bil-gurisidizzjoni originali li jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin, u jekk il-Bord isib illi l-appellata Grima ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u l-kapital m'ghandu jsib l-ebda diffikolta biex iholl il-kirja, b'referenza ghal numru ta' sentenza li filfatt tennew dan il-punt.

12. L-appellata Grima targumenta illi dan l-aggravju ghandu jigi michud u taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Robert Galea v. Maggur John sive Vanni Ganado et** fejn intqal illi minhabba l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta inkwilin ma jistghax jigi zgumbrat jekk qabel ma ssirx il-procedura kontemplata fl-Artikolu 12B.

13. L-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rigward dan il-punt:

> "Illi l-intimata Georgina Grima eccepiet li din l-Qorti ghandha 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 la darba l-atturi kellhom rimedji ta' azzjoni fil-Qorti ordinarja li ma gewx ezawriti u ghalhekk din l-azzjoni hija wahda intempestiva.
>
> "Illi l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jaqra kif isegwi:
>
>> "'(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-dispozizzjonijiet talimsemmija 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 issubartikolu 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.'

"L-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 jaqra illi:

"'(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija 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 ordinarja oħra.'

"Illi r-rikorrenti bir-rikors odjern apparti dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 (2) u l-Artikolu 12B (11) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jiksru u jivvjolaw id-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta`imharsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea principalment jitlob zewg rimedji u cioe`':

"i) li jigi ffissat kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni; u

"ii) li jiehu lura l-pussess tal-fond proprjeta`taghhom bin-numru 59 fi Triq il-Lvant, Valletta entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti.

"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`

"Mill-banda l-ohra fir-rigward it-talba ghal zgumbrament minn fond residenzjali gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 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 GuisoGallissay 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 ta' x-xorta tal-lum mhuwiex ilforum 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 lkonsiderazzjoni ta' jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta' kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fondamentali ta' l-persuna koncernata. Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba 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 il-hsieb u taghmlu taghha u ghalhekk filwaqt li fejn ghandu x'jaqsam mal-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u kumpens relatat ma' tali vjolazzjoni din il-Qorti tiddikjara li l-azzjoni m'hijiex wahda intempestiva. Fir-rigward it-talba sabiex ikun hemm l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 59, Triq il-Lvant, Belt Valletta din il-Qorti tiddikjara li rrikorrenti kellhom u ghandhom rimedju ta' azzjoni fil-Qorti ordinarja u ghalhekk tiddikjara din il-parti tal-azzjoni bhala wahda intempestiva. Di piu' jinghad li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti ordinarja. Dan kollu qed jinghad ukoll mill-Qorti tenut kont ta' dak li l-istess Qorti ser tikkunsidra aktar l' isfel dwar ir-raba' talba attrici relatata mal-introduzzjoni tal-artikolu 12 B (II) fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva. Kif jargumenta l-Avukat tal-Istat, kien l-appellant stess li talab sabiex il-Qorti tiehu kont ukoll tal-Artikolu 12B u ghalhekk ma setghax imbaghad jippretendi illi l-ewwel Qorti tinjora r-rimedji illi diga jinsabu provduti f'dan l-artikolu meta qisiet it-talba tieghu ghall-izgumbrament tal-appellata.

15. Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, din il-Qorti ukoll

tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq *supply and demand* u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghall-skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx tabilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni. Illi mbaghad, mil-lat specifiku ta' dan il-kaz, il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi r-rata tal-valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta`(*fol*. 511) hija ferm vicin il-percentwali ta' 2% stabbilita fil-ligi kif emendata ghall-kalkolu ta' kif ghandha tigi riveduta l-kirja u li ghalhekk huwa car illi fil-kaz de quo ma jistghax jinghad illi l-emedi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma lezivi tad-drittijiet tal-appellant.

16. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-legislatur holoq mekkanizmu li jippermetti lis-sid idahhal kera xierqa, meqjusa l-ghanijiet u l-htigijiet socjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni socjali. Dan kif jidher partikolarment mill-fatt illi r-rata tal-

valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku Mario Axisa ghall-fond inkwistjoni hija ta' 2.5%, u cioe` rata verament qrib ghar-rata ta' 2% stabbilita mil-ligi.

17. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

It-Tieni Aggravju

18. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jargumenta illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tordna illi l-ispejjez relattivi ghat-tlettax -il eccezzjoni tal-appellata Grima jithallsu minnhom ghaliex huma ma kellhom l-ebda ghazla hlief illi jifthu l-proceduri mhux biss kontra l-Avukat tal-Istat izda wkoll kontra Georgina Grima qua l-inkwilina tal-proprjeta` mertu ta' dawn il-proceduri. Huwa jsostni illi skont l-Artikolu 223(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti ghandha tikkundanna lit-tellief ihallas l-ispejez u ghar-rigward ta' din l-eccezzjoni huwa cert li huwa m'huwiex it-tellief u kellu jkun l-Avukat tal-Istat li jigi kkundannat ihallas l-ispejjez.

19. L-Avukat tal-Istat irribatta li ghalkemm m'huwiex cert kemm tiswa it-tlettax -il eccezzjoni tal-appellata Grima huwa zgur li l-valur huwa wiehed baxx meta kkonsidrat illi skont l-avviz tas-smigh tal-kawza l-valur tar-risposta huwa ndikat bhala fl-ammont ta' €110 u ghalhekk wiehed ghandu jifhem illi l-valur ta' eccezzjoni wahda hija ta' madwar €7.86. Skont l-Avukat tal-Istat ghalhekk ma kellux isir aggravju fuq cifra tant

zghira ghaliex *de minimis non curat praetor.* Apparti minn hekk, jargumenta illi dan l-aggravju m'ghandux mis-sewwa fis-sustanza tieghu ghaliex fir-rikors konvenzjonali tieghu l-appellant ma ndikax li kien qieghed jippretendi li jircievi kumpens biss minghand l-Istat u peress li t-tieni talba kienet wiesgha bizzejjed li tirreferi wkoll ghal Georgina Grima hija wiegbet ghal din it-talba permezz tat-tlettax -il eccezzjoni taghha, liema eccezzjoni giet milqugha u ghalhekk huwa xieraq li l-appellant ihallas l-ispejjez ghal din l-eccezzjoni.

20. L-appellata Grima ssostni illi hija m'ghandhiex locus standi f'rikors kostituzzjonali ghaliex dawn il-kawzi huma kontra l-Istat u hadd aktar u ghalhekk hija ma kellhiex ghalfejn tkun parti minn dawn il-proceduri. Skont hija ghalhekk huwa l-appellant li ghandu jhallas l-ispejjez ghaliex hija zgur m'hijiex il-parti telliefa peress illi ddahlet fin-nofs ta' kwistjoni bejn l-appellant u l-Istat meta hija kienet qeghda biss tezercita d-drittijiet taghha kif naxxenti mill-ligi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

21. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa fieragh. Apparti l-kwistjoni tal-valur verament minimu ta' din l-eccezzjoni kif argumentat mill-Avukat tal-Istat, il-Qorti tirrileva illi huwa minnu, kif jidher mill-paragrafu 2 ta' din is-sentenza, li t-talba tal-appellant ghad-danni ma kenitx giet maghmula biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u kien ghalhekk illi l-appellata Grima kellha

l-htiega illi taghti eccezzjoni ghal din it-talba. It-talba tal-appellant ghall-hlas ta' danni ma gietx u ma setghetx tigi milqugha fil-konfront tal-appellata Grima illi kienet qeghda biss tezercita d-drittijiet moghtija lilha mill-ligi, u ghalhekk huwa gust illi jkun l-appellant li jhallas ghal din l-eccezzjoni ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet il-kap tal-ispejjez separatament ghal kull eccezzjoni.

22. Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tielet Aggravju

23. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellant isostni illi l-ewwel Qorti ma kellhiex ragun meta kkonkludiet illi m'ghandhiex dritt li tordna l-izgumbrament ta' individwu mill-post u li huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li jista' jordna l-izgumbrament tal-inkwilin. L-appellant jargumenta illi l-Bord Li Jirregola l-Kera huwa presjedut minn Magistrat u ghalhekk il-Bord huwa inferjuri ghall-Prim'Awla tal-Qorti Civili li hija presjeduta minn Imhallef, u minn qari tal-Artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta wiehed jista' jinferixxi illi l-Qrati Superjuri ghandhom il-poter li jordnaw l-izgumbrament ta' individwu minn fond, u dan b'mod partikolari il-Qorti Kostituzzjonali li hija l-Qorti Suprema f'Malta. Huwa jilmenta mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li ghandu jintavola proceduri ulterjuri meta l-ante kawza tieghu kienet diga provat tizgombra l-inkwilini minghajr success fil-proceduri bin-numru ta' referenza 2424/2020GV. Huwa jsostni

illi din il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti tbaxxi u tirriduci l-poteri tal-Qorti Kostituzzjonali u li huwa car u inekwivoku illi l-qrati ta’ guridizzjoni kostituzzjonali ghandhom is-setgha li jiżgombraw inkwilin minn proprjeta` jekk isibu li s-sid ikun sofra ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu, u f’dan ir-rigward jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Portanier v. Malta**. Jargumentaw ukoll illi l-principji generali tad-dritt internazzjonali qatt ma jappogjaw l-introduzzjoni ta’ ligijiet b’effett retroattiv u jirreferi ghal Artikolu 28 tal-Vienna Convention on the Law of Treaties u l-Artikolu 230 tat-Treaty of the European Union f’dan is-sens, u dan ghaliex l-effett retroattiv ma jaghmel xejn ghajr illi johloq distorzjonijiet kif gara f’dan il-kaz.

24. L-Avukat tal-Istat wiegeb li gia ladarba l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta rranga l-izbilanc li kien hemm fil-ligi precedenti u pprovda mekkanizmu legali li jzomm bilanc xieraq bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini, allura huwa xieraq li kull kwistjoni marbuta mal-kontiwazzjoni tal-kirja min-naha ta’ Georgina Grima tigi deciza mill-Bord Li Jirregola l-Kera u mhux mill-qrati kostituzzjonali. Fir-rigward tal-argument tal-appellant dwar il-poter tal-qrati kostituzzjonali illi jordnaw l-izgumbrament tal-inkwilin f’kazijiet bhal dawn, jaghmel referenza ghal dak li deciz fis-sentenza **Josephine Azzopardi pro et noe v. L-Onorevoli Prim Ministru et** tad-29 ta’ Novembru 2019 fis-sens illi l-okkupant m’ghandux jigi mcahhad mill-jedd ta’ access ghal qorti biex din tqis difizi

li ma jistghux jingiebu f'kawza kostituzzjonali li m'hijiex bejn is-sid u l-inkwilin jew dwar titoli ta' proprjeta`, u li m'huwiex xieraq li ma jigux rispettati l-ligijiet ta' procedura li jirrigwardaw il-kompetenza tal-qrati.

25. L-appellata Grima targumenta illi minkejja li l-Qorti Kostituzzjonali ghandha dritt li tizgombra l-inkwilin, dan qatt ma sar, u taghmel referenza ghal diversi sentenzi ta' din il-Qorti skont liema ir-rimedju li ghandu jinghata f'dawn it-tip ta' kawzi huwa dak tal-kumpens u semmai dikjarazzjoni illi l-inkwilini ma jistax jinqeda bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux l-izgumbrament tal-inkwilin li huwa kwistjoni li taqa' entro l-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

26. Rigward dan il-punt l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi r-rikorrenti jilmenta wkoll li l-Artikolu 12B sub-artikolu 11 talKapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li gie ntrodott ricentament bl-Att XXVII tal-2018 li dahlet fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghata effett retroattiv ghall-10 ta' April, 2018 jivvjola d-drittijiet fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta`u jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li jimponi kundizzjonijiet godda minghajr kunsens tas-sid, jelimina ccertezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenzi analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid ai termini ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "Illi l-Artikolu 12B sub-artikolu 11 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:
>
>> "'11) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità

> bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.'

"Illi jibda billi jinghad li bl-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu l-legislatur ried li jipprotegi lill-inkwilin meta jkollu kirja li skadiet, bl-Ingliz 'has lapsed', b'effett ta' sentenza tal-Qorti u liema sentenza tkun imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn il-valur tal-proprjeta`u l-ammont li ghaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, s-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta' April, 2018. Fil-kaz li jkun hemm dawk iccirkostanzi l-inkwilin ma jistax jigi zgumbrat minn sid il-fond jekk qabel ma jressaqx procedura b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob sabiex il-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u di piu' sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. In aggunta, l-Bord li Jirregola l-Kera fl-istadju inizjali tal-proceduri ghandu jaghmel it-test tal-mezzi tal-kerrej.

"Din il-Qorti b'referenza ghal dawn l-emendi taqbel massottomissjonijiet tal-Avukat Generali li dawn l-emendi gew appuntu ntrodotti sabiex jipprovdu rimedju ghall-element antikostituzzjonali li l-Qrati kienu qed jiddikjaraw a favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-ligi imsemmija lura mis-sena 1979 il' quddiem filwaqt li wkoll jilqghu ghal sitwazzjoni fejn inkwilini kienu qed isibu ruhom zgumbrati mir-residenza taghhom permezz ta' decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali u mhux tal-Bord tal-Kera. Fil-kaz odjern ir-rikorrent jilmenta li l-pozizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tant li ma ghandhiex tibqa' tgawdi minn kirja protetta skont il-ligi u thallas kera mizera. Appuntu dak huwa li jipprovdi ghalih l-artikolu 12 B (11) tal-Kap. 158 u huwa wkoll ghal din ir-raguni li din il-Qorti aktar il' fuq f'din iddecizjoni qieset li ghal dik li hija talba ghal zgumbrament talinkwilina hija m' ghandhiex il-gurisdizzjoni fuq l-istess u din ittalba ghandha tigi ntavolata quddiem il-Bord li Jirregola tal-Kera. Ghall-kuntrarju tal-ligijiet gia trattati f'din id-decizjoni taht lewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu ntrodott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din illigi ma tigix meqjusa li tivjola d-drittijiet fondamentali tarrikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta`taghha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghallProtezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali jissussistu. Fil-fatt il-Qorti f'dan ir-rigward taqbel mal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat Generali li din il-ligi kif introdotta legalment b'mod retorattiv ghandha: (i) ghan legittimu ghax tohrog mil-ligi, (ii) hija fl-interess generali ghax huwa mahsuba biex tipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom filwaqt li tiehu aktar kont tad-drittijiet tal-proprjeta`rji; (iii) li finalment wara trapass ta' bosta snin qed tikkrea l-bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali u dan billi qed tiprovdi ghal revizjoni tal-kera pagabbli

b'persentagg ragjonevoli mahdum fuq il-valur tal-proprjeta``. Dan meta l-Qorti rat ukoll li l-Perit nominat Mario Axisa uza persentagg ta' rendiment ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta`sabiex jasal ghall-konkluzjonijiet tieghu (ara fol. 511) filwaqt li l-ligi ntrodotta tuza persentagg ta' 2% ghall-kalkolu tal-kirja kif ghandha tigi riveduta. Persentagg ta' 2% li allura l-Qorti tqis li huma vicin hafna r-realta' u ghalhekk jissodisfa l-element talproporzjonalita`. Il-Qorti taqbel ukoll li d-decizjonijiet precedenti tal-Qrati ma setghux u ma kinux intizi li jzommu lill-istat milli jintervjeni legislattivament sabiex jirrimedja ghall-izbilanc u n-nuqqas ta' proporzjonalita` misjuba f'dawk l-istess sentenzi anzi huwa proprju dak li kellu jsir mill-legislatur fil-mument li bdew jinghataw dawn id-decizjonijiet. Illi min-naha l-ohra b'referenza ghall-eccezzjonijiet mressqa millintimata dwar l-allegat 'hardship' u 'degrading and inhuman treatment' konsegwenza tal-ordni ta' zgumbrament kieku dan kellu jigi ordnat, stante li din il-Qorti qieset li din hija materja li ghandha tigi deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera fuq eccezzjoni taghha stess thalli dan kollu sabiex jigi kunsidrat mill-istess Bord tenut kont ukoll issa tal-emenda ntrodotta fil-ligi kif hawn diskussa.

"Din il-Qorti ghalhekk ma tqisx li r-raba' talba tar-rikorrent hija gjustifikata stante li ma tqisx li l-introduzzjoni anki b'effett retroattiv tas-subartikolu 12 B (11) tal-Att XXVII tas-sena 2018 jikser id-drittijiet tar-rikorrent taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

27. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi r-referenza maghmula mill-appellant ghal Vienna Convention on the Law of Treaties hija manifestament zbaljata. L-ewwel nett din il-Konvenzjoni ma tapplikax fir-rigward ta' ligi nazzjonali izda biss fir-rigward ta' ligi internazzjonali, u generalment biss fir-rigward ta' trattati konkluzi bejn zewg (jew aktar) Stati u mhux bejn Stat(i) u suggetti ohra tal-ligi internazzjonali hlief ghall-eccezzjonijiet provduti fl-Artikolu 3. Dan kif jidher mill-Artikolu 2 (1) (a) ta' din il-Konvenzjoni li jiddefnixxi l-kelma trattat b'dan il-mod:

"*For the purposes of the present Convention:*
(a) "Treaty" means an international agreement concluded between States in written form and governed by international law, whether

> *embodied in a single instru ment or in two or more related instruments and whatever its particular designation*".

28. Fi kwalunkwe kaz, l-Artikolu 28 li ghalih issir referenza mill-appellant ma jipprojbixxix ir-retroattivita tal-ligijiet kif qieghed jallega l-appellant. Dan l-artikolu jaqra hekk:

> "***Unless a different intention appears from the treaty or is otherwise established****, its provisions do not bind a party in relation to any act or fact which took place or any situation which ceased to exist before the date of the entry into force of the treaty with respect to that party*." [enfazi ta' din il-Qorti]

Minn dan il-bran huwa car illi l-argument tal-appellant illi din il-Konvenzjoni tipprojbixxi r-retroattivita tal-ligijiet m'ghandux mis-sewwa. Ir-retroattivita ta' ligijiet hija projbita biss fejn ma jirrizultax illi din kienet l-intenzjoni tal-Istati firmatarji jew fejn it-trattat stess ma jistabilixxix illi ghandu jkollu effett retroattiv. Filfatt, il-Professur Briggs jispjega b'referenza ghal dan l-artikolu illi "*The right of the parties to make provision for the retrospective application of a treaty is not questioned*"[1] filwaqt illi fil-kawza **Bosnia and Herzegovina v. Yugoslavia** il-Qorti tal-Gustizzja Internazzjonali kienet iddecidiet illi l-Konvenzjoni dwar il-Genocidju ghandha effett retroattiv.[2]

[1] H.W. Briggs, 'Reflections on Non-Retroactivity of Treaties', Revista Española de Derecho Internacional, Vol. 21, No. 2 (1968), 320.

[2] Case Concerning the Application of the Convention on the Prevention and Punishment of the Crime of Genocide (Bosnia and Herzegovina v. Yugoslavia), I.C.J. Report 1996 (II), p. 617, para. 34.

29. In oltre, ir-retroattivita ta' ligijiet civili m'hijiex prekluza mill-Konvenzjoni Ewropea, u dan kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Filfatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Scordino v. Italy (No. 1)** (QEDB, 29/03/2006), gie deciz illi:

> "*The Court reiterates that, although, in theory, the legislature is not precluded in civil matters from adopting new retrospective provisions to regulate rights arising under existing law, the principle of the rule of law and the notion of fair trial enshrined in Article 6 of the Convention preclude any interference by the legislature – other than on compelling grounds of the general interest – with the administration of justice designed to influence the judicial determination of a dispute (see Zielinski and Pradal and Gonzalez and Others v. France [GC], nos. 24846/94 and 34165/96 to 34173/96, § 57, ECHR 1999-VII; Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece,9 December 1994, Series A no. 301-B; and Papageorgiou v. Greece, 22 October 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-VI).*"[3]

30. F'dan il-kaz ma jirrizultax illi l-legislazzjoni introdotta permezz tal-att numru XXVII tal-2018 kienet intiza sabiex tinfluwenza d-determinazzjoni ta' xi procedura gudizzjarja, izda sabiex jigi indirizzat l-ksur ta' drittijiet fondamentali illi kien gie hemm -il darba konstatat kemm minn din il-Qorti u kif ukoll mill-Qorti Ewropea. Permezz ta' dawn l-emendi l-legislatur holoq mekkanimzu ghas-sidien sabiex jitolbu awment fil-kera relattiva ghall-kirjiet protetti jew jitolbu r-ripreza tal-proprjeta` taghhom. Xejn minn dan ma jaffetwa d-determinazzjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-lezjoni tad-drittjiet fondamentali kkawzata mill-ligi qabel dawn l-emendi, u

[3] Ara wkoll: **Papageorgiou v. Greece** (QEDB, 22/10/1997); **National & Provincial Buolding Society, The Leeds Permanent Building Society and The Yorkshire Building Society v. The United Kingdom** (QEDB, 23/10/1997); **Zielinski and Pradal and Gonzales and Others v. France** (QEDB, 28/10/1999); **Anagnostopoulos and Others v. Greece** (QEDB, 07/11/2000); **EEG-Slachthuis Verbist Izegem v. Belgium** (QEDB, 10/11/2005); **Maggio and Others v. Italy** (QEDB, 31/05/2011); **Azienda Agricola Silverfunghi S.A.S v. Italy** (QEDB, 24/06/2014).

filfatt f'din il-kawza stess l-appellant inghata kumpens ghal-lezjoni tad-dritt fondamentali tieghu ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` ghaz-zmien qabel l-introduzzjoni tal-emendi, filwaqt illi dawn l-emendi holqu rimedju ghalih sabiex ikun jista' jirriprendi lura l-pussess tal-fond jew jawmenta l-kera. Illi dawn l-emendi jirrispettaw kemm id-dritt tas-sidien illi jitolbu revizjoni fl-ammont ta' kera mhallsa mill-inkwilini u d-dritt taghhom illi jitterminaw il-kirja f'certu cirkostanzi, u d-dritt tal-inkwilin ghall-access ghall-Qorti sabiex jiddefendi l-pozizzjoni tieghu b'mod shih fi proceduri intizi proprju ghad-determinazzjoni ta' dawn il-kwistjonijiet. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi l-effett retroattiv ta' dawn l-emendi m'huwiex leziv tad-drittijiet fondamentali tal-appellant.

31. Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata Grima ma kenitx materja li setghat tigi deciza minnha izda biss mill-Bord li Jirregola l-Kera. Permezz tal-Artikolu 12B il-legislatur introduca mekkanizmu quddiem il-qrati ordinarji permezz ta' liema l-appellant jista' jitlob jew l-awment tal-kera jew it-terminazzjoni tal-kirja. Huwa car mid-dicitura ta' dan l-artikolu illi din il-procedura ghandha tigi segwita f'kull kaz, ikkonsidrat illi is-sub-inciz numru 11 jipprovdi proprju illi:

> "Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-

> kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

32. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi l-izgumbrament tal-appellata Grima hija kwistjoni mhollija fil-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera u li ma kenitx ordni li setgha jigi maghmula minnha galadarba instab illi l-Artikolu 12B innifsu ma kienx leziv tad-drittijiet tal-appellant.

33. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Ir-Raba` Aggravju

34. Permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jilmenta illi l-kumpens pekunarju u non-pekunarju akkordat mill-ewwel Qorti m'huwiex proporzjonali meta kkomparat mat-telf ta' aktar minn miljun ewro (€1,000,000) rapprezentanti introjtu ta' kera u inghata minghajr ebda bazi u biss *arbitrio boni viri.* Jsostni illi l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti illi l-kumpens kellu jigi ridott fid-dawl taz-zmien illi halla l-appellant qabel ma ntavola dawn il-proceduri hija zbaljata u f'dan ir-rigward jaghmel referenza ghas-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Calleja vs Avukat Generali** tat-12 ta' Gunju 2017 u **John Pace vs L-Avukat tal-Istat** tas-17 ta' Gunju 2020 u s-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Montanaro Gauci et v. Malta**. Jilmenta mill-fatt illi l-ewwel Qorti ma

haditx in konsiderazzjoni l-principji elenkati fil-kawzi ndikati u lanqas ma hadet kont tal-fatt illi l-ante kawza tieghu kienet diga provat tizgombra lill-inkwilini permezz ta' proceduri ordinarji li gew decizi kontra taghha u illi l-ante kawza tieghu kellha tabilfors terga tidhol f'enfitewsi temporanja mal-inkwilini minhabba li kien inhareg ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-proprjeta` li kien tnehha biss wara li ommu kienet dahlet f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja ulterjuri ma' Filippo Grima u ghalhekk il-ksur tad-drittijiet tieghu u tal-ante kawza tieghu beda fis-sena 1979 u mhux mis-sena 2000 mal-gheluq tal-enfitewsi temporanja. Jsostni wkoll illi l-argument tal-ewwel Qorti illi wara l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 huwa ghandu issa rimedju effettiv u ma jisthoqqlux danni pekunarji huma zbaljat ghaliex huwa kien diga intavola dawn il-proceduri meta dawn l-emendi dahlu fis-sehh u ghamluha cara illi ma jistghax jitlob l-izgumbrament tal-inkwilina. Skont l-appellant id-danni pekunarji li ghandhom jigu likwidati favur tieghu ghandhom ikunu almenu n-nofs ta' dak mitluf minnu u cioe` cirka €450,000.

35. L-Avukat Generali irribatta li l-qrati kostituzzjonali ma jillikwidawx danni civili izda danni ghall-ksur ta' jeddijiet fondamentali tal-bniedem u li fil-kalkolu ta' *just satisfaction* f'kazijiet bhal dawn m'ghandux jigi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri minhabba d-differenza fin-natura bejn il-kumpens f'kawzi ta' natura civili u l-kumpens f'kawzi ta' natura kostituzzjonali. Ma jaqbilx mal-argument

tal-appellant illi l-ewwel Qorti kellha tahdem il-kumpens fuq il-bazi ta' kemm tilfu flejjes matul iz-zminijiet ghaliex il-kumpens li jrid jinghata huwa ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa, b'referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et v. Avukat Generali et** deciza fil-5 ta' Lulju 2011. Jargumenta wkoll illi l-istima prezentata mill-Perit quddiem l-ewwel Qorti hija biss stima u ghalhekk soggettiva u l-appellant naqas milli juri li bata' xi zvantagg ekonomiku konkrett fuq il-kera tal-post, b'referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonnici Ghaxaq v. Kummissarju tal-Artijiet et** tat-18 ta' Marzu 2013 fejn kien gie deciz illi l-attrici kellha tressaq prova illi kien hemm min kien lest ihallas dak il-valur u li effettivament tilfet kirjiet b'dik il-kera. Fid-dawl ta' dan l-Avukat Generali jsostni illi l-appellant ma gabx prova ta' kemm, tul is-snin, kien hemm min kien lest ihallas dak il-valur, u lanqas li effettivament tilfu kirjiet b'dak il-valur ta' kera hekk kif imsemmi mill-perit. Izid ukoll illi skont il-gurisprudenza f'kazijiet li jittrattaw mizuri legittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali l-kumpens li ghandu jigi moghti lis-sidien minhabba din l-interferenza ghandu jkun anqas mill-kumpens shih li seta' kien dovut kieku wiehed kellu jistrieh fuq l-indikaturi tas-suq liberu, u li apparti minn hekk l-ammont ta' danni likwidat mill-ewwel Qorti huwa konformi ma' dak likwidat f'bosta sentenzi ohra ta' din il-Qorti.

36. Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**<u>Ikkunsidrat ulterjorment dwar il-kumpens</u>**:

"Illi l-Qorti allura ser tiehu kont li fis-sena 2018 b'effett mill-10 ta' April, 2018 giet introdotta emenda effettiva fil-ligi accessibbli ghas-sid tal-fond u cioe`' r-rikorrent, liema ligi tippermetti li l-kera tigi awmentata mill-bidu tas-sena partikolari li jigi ntavolat irrikors. Tenut kont ukoll ghalhekk li dan ir-rimedju kien accessibbli ghar-rikorrent b'effett mis-sena 2018, l-Qorti tqis li fil-kalkolu talkumpens taghha ghandha tigi eskluza is-sena 2018 u s-snin sussegwenti. Il-Qorti tqis li l-Istat ma ghandux jaghmel tajjeb ghad-decizjoni unilaterali tar-rikorrent jekk jipprezentax jew le rrikors quddiem il-Bord tal-Kera fl-istess sena 2018 kif kienet tippermettilu l-ligi. Ghalhekk finalment din il-Qorti ser tordna lhlas ta' kumpens favur ir-rikorrent stante d-decizjoni taghha fittermini tal-ewwel talba fir-rikors kostituzzjonali, kalkolat arbitrio boni viri fuq il-kalkoli tas-sena 2017 fis-somma ta' (€61,200 - €767.32) sittin elf, erba' mija u tlieta u tletin Euro (€60,433).

"**<u>Danni non-pekunjarji</u>**:

"Illi din il-Qorti tikkunsidra li d-diskrezzjoni dwar il-quantum talkumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u ficcirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti 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 Ġenerali et** (QK 25 ta' Ottubru 2013). Vide wkoll ghar-rassenja talgurisprudenza 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 l-Qorti gia nnotat li kienet ghazla tarrikorrent u l-ante-kawza tieghu li jintavola l-kawza biss fis-sena 2018 ghalkemm il-kuntratt ta' cens inkwistjoni skada fis-sena 2000. F'dawn ic-cirkustanzi u fic-cirkustanzi kollha tal-kaz kif esplorati f'din id-decizjoni l-Qorti tqis li ghandha thares lejn kumpens ghal danni mhux pekunjarji fil-medja tad-decizjonijiet suesposti fis-somma ta' disat elef Euro (€9,000)".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

37. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi huwa minnu dak argumentat mill-Avukat tal-Istat illi f'kazijiet bhal dak ta' llum fejn il-ksur ikun sehh b'konsegwenza ta' mizuri intizi ghal ghanijiet legittimi fl-interess generali u in partikolari ghal akkomodazzjoni socjali, il-quantum tad-danni ma jkunx jirrifletti l-valur fuq is-suq liberu shih. Dan filfatt jinsab ikkonfermat fil-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, fejn gie deciz illi "*measures intended to achieve greater social justice did not require payment at market values*".[4]

38. Il-Qorti ma taqbilx pero mal-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-appellant kellu jgib prova illi kien hemm persuni li kienu effettivament lesti li jikru l-proprjeta` inkwistjoni ghall-prezz indikat mill-Perit Tekniku. B'effett tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qabel l-emendi tal-2018 kienu ftit ic-cirkostanzi li kienu jippermettu lill-appellant jiehu lura l-proprjeta` tieghu bil-pussess battal sabiex ikun jista' jpoggiha ghall-kiri fuq is-suq liberu. Filfatt, tentattiv da parti tal-ante kawza tieghu sabiex tizgombra lill-inkwilini permezz ta' kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera kien minghajr success u l-Bord ikkonferma d-dritt tal-inkwilini li jkomplu jirrisjedi f'dan il-fond. Fid-dawl ta' din ir-retroxxena il-Qorti tqis illi m'huwiex gust illi jigi pretiz li l-appellant igib prova li kien hemm persuni li

[4] **Aquilina vs Malta** (QEDB, 09/06/2020).

kienu lesti li jikru l-fond inkwistjoni ghall-prezz indikati mill-Perit Tekniku, galadarba ma kien hemm l-ebda skop ghalih dak iz-zmien illi jfittex inkwilini ohra meta kien jaf li b'effett tal-ligi li qed tigi mpunjata b'din il-kawza ma kienx ser ikun possibli ghalih illi jidhol fi ftehim ta' kera ma' inkwilini godda ghaliex ma setghax jghaddilhom il-pussess battal ta' dan il-fond li kien qieghed fil-pussess tal-appellata taht sistema ta' kera protetta.

39. Imbaghad fir-rigward tal-argument tal-appellant illi l-ante kawza tieghu kienet giet imgieghla tidhol f'kuntratt iehor ta' enfitewsi temporanja ma' zewg l-appellata, il-Qorti tirrileva illi xejn minn dan ma jirrizulta mill-atti tal-kawza. Mix-xhieda ta' Mario Magro, rapprezentant tal-Awtorita` tad-Djar, jirrizulta illi ma kien hemm l-ebda tip ta' korrispondenza mas-sid tal-proprjeta` u lanqas mal-enfitewta qabel ma harget l-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Din ix-xhieda tikkontradici l-argument tal-appellant illi l-avventi kawza tieghu kienet giet sfurzata tidhol f'kuntratt iehor ta' enfitewsi temporanja permezz tal-hrug ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti l-ewwel Qorti kienet korretta meta ikkonsidrat illi l-lezjoni tad-dritt fundamentali tal-appellant ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` tieghu ghandha titqies illi bdiet meta skada l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, u cioe` mis-sena 2000.

40. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Mario Axisa, il-valur lokatizju annwu tal-fond inkwistjoni, eskluz il-mobbli, huwa skont kif indikat fis-segwenti skeda:

Sena	**Valur Lokatizju Annwali**
2000	€30,000
2005	€44,400
2010	€55,200
2014	€61,200
2018	€72,000

41. Ghalhekk, bejn is-sena 2000 u April tas-sena 2018, il-qliegh li seta' jigi ppercepit mill-appellant minn kirja fis-suq liberu kien ikun fl-ammont ta' €976,000.

42. Din il-Qorti ma taqbilx mal-likwidazzjoni maghmula mill-ewwel Qorti fir-rigward tad-danni pekunarji sofferti mill-appellant. Ghalkemm huwa minnu illi f'kawzi konsimili d-danni likwidati ma jkunux jirriflettu l-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, tenut kont tal-ghan legittimu u fl-interess pubbliku li kagun tieghu tkun sehhet l-interferenza, l-likwidazzjoni li saret mill-ewwel Qorti hija manifestament zbaljata ghaliex m'ghandha l-ebda ness mall-ammont komplessiv ta' kera mitlufa skont kif indikat fir-rapport peritali, u l-ewwel Qorti ma tat l-ebda motivazzjoni dwar ir-ragunijiet li wasluha ghas-somma ta' €60,433, li hija ftit aktar minn 6% tal-kera

komplessiva li l-appellant seta' jippercepixxi fuq is-suq liberu fuq medda ta' tmintax -il sena. Minkejja illi d-danni likwidati mill-Qorti ma jirraprezentawx kumpens shih ghall-kirjiet mitlufa mill-appellant minhabba l-ghan legittimu tal-ligi, ghandu jkun hemm konnessjoni oggettiva bejn il-fatti tal-kawza u l-likwidazzjoni maghmula mill-Qorti.

43. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ammont ta' danni likwidati mill-ewwel Qorti huwa baxx wisq. Huwa minnu l-fatt illi l-ligi impunjata kienet b'mod generali giet introdotta ghal ghan legittimu, ossia sabiex persuni ma jispiccawx minghajr akkomodazzjoni, izda mill-provi prodotti fil-mori ta' din il-kawza jirrizulta manifestament illi l-appellata Grima u zewgha ma kinux jehtiegu din il-protezzjoni, u kienu bbenefikaw mill-applikazzjoni ta' din il-ligi biss ghaliex il-legislatur ma kienx ha hsieb illi jinkludi dawk id-dispozizzjonijiet necessarji biex jassigura illi din il-protezzjoni jibbenifikaw minnha biss dawk l-individwi li verament kienu jehtieguha. Dan ikkonsidrat illi mill-provi jirrizulta li l-appellata u zewgha huma l-proprjeta`rji ta' numru kbir ta' proprjetajiet li l-valur komplessiv taghhom jizboqq il-hames miljun ewro (€5,000,000), li jkompli jaggrava ghalhekk in-nuqqas ta' proporzjonalita tal-mizuri inkwistjoni.

44. Il-Qorti ser tiehu in konisderazzjoni s-segwenti fatturi sabiex tasal ghal-likwidazzjoni tad-danni dovuti lill-appellant:

i. Ma jirrizultax illi l-inkwilini ma kinux f’pozizzjoni li jhallsu kera xierqa, u anzi jirrizulta li huma s-sidien ta’ numru kbir ta’ proprjetajiet li l-valur komplessiv taghhom huwa fil-miljuni;

ii. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera percepita u dik li setghet tkun percepita fis-suq hieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-ligi;

iii. Iz-zmien li damu l-appellant u l-avventi kawza tieghu ibatu minn dan in-nuqqas ta’ proporzjonalita`;

iv. L-inerzja tal-Istat meta baqa` passiv ghal tul irragjonevoli ta’ zmien sabiex jipprova jirrimedja ghas-sitwazzjoni b`legislazzjoni appozita u dan minkejja diversi sentenza moghtija kemm minn din il-Qorti u kemm mill-Qorti Ewropea li kkonfermaw illi d-dispozizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kienu lezivi tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta`;

v. Il-kera mhallsa mill-inkwilini, li ghandha titnaqqas mill-ammont dovut;

vi. It-tiswijiet fil-fond maghmula mill-inkwilini a spejjez taghhom, li jghollu l-valur tal-proprjeta` a beneficcju tal-appellant.

45. Tenut kont ta’ dawn ic-cirkostanzi kollha, din il-Qorti hija tal-fehma li d-danni pekunarji dovuti lill-appellant ghandhom ikunu fis-somma ta’ tlett mitt elf ewro (€300,000). Rigward id-danni non-pekunarji, il-Qorti tqis illi s-somma ta’ disat’elef ewro (€9,000) likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta’ €500 ghal kull sena illi l-appellant sofra ksur tad-

drittijiet fondamentali tieghu, hija korretta ikkonsidrat illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

46. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi milqugh sa fejn jitratta l-kumpens tad-danni pekunarji sofferti mill-appellant, li din il-Qorti qed tillikwida fl-ammont ta' tlett mitt elf ewro (€300,000) minflok is-somma ta' sittin elf, erba' mija u tlieta u tletin ewro (€60,433) likwidata mill-ewwel Qorti.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tilqa' limitatament ir-raba' aggravju tal-appellant sa fejn dan jitratta l-kwistjoni tal-kumpens pekunarju u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn illikwidat il-kumpens pekunarju dovut lil appellant fis-somma ta' sittin elf, erba' mija u tlieta u tletin ewro (€60,433) u minflok tiffissa l-kumpens pekunarju dovut fis-somma ta' tlett mitt elf ewro (€300,000), tichad il-bqija tal-aggravji tal-appellant u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata, u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas is-somma ta' tlett mija u disat' elef ewro (€309,000) rapprezentanti danni pekunarji u non-pekunarji lill-appellant.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, filwaqt illi l-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu in kwantu ghal 75% mill-appellant u 25% mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb