# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA
# (SEDE KOSTITUZZJONALI)

## ONOR. IMĦALLEF
## ROBERT G. MANGION

## SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2021

**Kawza Numru: 2K**

**Rik. Kost. 114/2020 RGM**

**Roger De Gaetano (K.I. 374660M), Johanna mart Alfred Pace (K.I. 121555M), Edward De Gaetano (K.I. 3444457M), Cynthia armla minn Lawrence Zammit (K.I. 361929M)u b'digriet tat-8 ta' Frar 2021, stante l-mewt ta' Cynthia Zammi fil-mori tal-kawża l-ġudizzju ġie trasferti f'isem Peter Zammit (866652M) u Helen sive Pamela Rossignaud (331055M), Alfreda mart Olaf Gollcher (K.I. 197438M),Carmel sive Lino Delia (K.I. 802333M), Olivia armla minn Harold Bartoli gia` armla minn George Delia (K.I. 354944M), Stephen Delia (K.I. 269971M), Christian Delia (K.I. 337568M)**

**vs.**

**Avukat tal-Istat**

**u**

**Matthew Micallef (K.I. 686062M)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-**rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti** ppreżentat fl-1 ta' Lulju, 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

**1.** Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **11, illum 46, Triq in-Nutar Zarb, H'Attard,** li huma wirtu minghand Alfred Delia, missierhom, li huwa kien akkwista permezz ta' divizjoni tal-1 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**".

**2.** illi l-imsemmi Alfred Delia kellu hamest itfal, ossia r-rikorrenti Cynthia Zammit, il-mejta Rosemarie De Gaetano, Carmel sive Lino Delia, il-mejjet George Delia, u Alfreda Gollcher, biex b'hekk kull wiehed minnhom kien jippossjedi kwint indiviz kull wiehed.

**3.** Illi Rosemarie armla mill-Avukat George De Gaetano mietet fit-28 ta' Frar 2019 u l-wirt taghha ddevola b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, tas-16 ta' Dicembru 2004 hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument B**", fejn halliet eredi universali taghha r-rikorrenti tlett uliedha f'ismha ugwali bejniethom, biex b'hekk ir-rikorrenti Johanna Pace, Edward De Gaetano u Roger De Gaetano jippossjedu kwindicezima parti indiviza mill-istess fond.

**4.** Illi George Delia miet fit-30 ta' Lulju 1998 u miet ab intestato u l-wirt tieghu ddevolva in kwantu ghal nofs indiviz fuq l-armla tieghu Olivia llum armla minn Harold Bartoli, u in kwantu ghal nofs indiviz iehor fuq iz-zewg uliedu r-rikorrenti Stephen Delia u Christian Delia, biex b'hekk Olivia Bartoli ghandha decima parti indiviza waqt li Stephen u Christian Delia jippossjedu ventezima parti indiviza kull wiehed.

**5.** Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"**Dokument C**" hawn anness.

**6.** Illi l-imsemmi Alfred Delia b'kuntratt tal-14 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Leslie Micallef il-fond imsemmi, versu subcens annwu u temporanju ta' Lm75.00c fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, kopja ta' liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**.

**7.** Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-**30 ta' Novembru 1992**.

**8.** Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-mejjet Leslie Micallef u martu Jessie Micallef kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

**9.** Illi Jessie Micallef issuccediet fit-titolu wara l-mewt ta' zewgha Leslie Micallef u wara l-mewt taghha fil-25 ta' Lulju 2016 hija giet succeduta fit-titolu minn binha l-intimat Matthew Micallef li kien jghix maghha fi zmien il-mewt taghha.

**10.** Illi fl-1 ta' Dicembru 1992 il-kera tal-fond in kwistjoni sar Lm150.00c ekwivalenti ghal €349.41c, u baqa hekk sal-1 ta' Dicembru 2007 fejn il-kera kellha terga' toghla skond l-oghli tal-hajja ghal €524.15c, u kellha terga' toghla a tenur tal-Att X tal-2009 fl-1 ta' Dicembru 2013 ghal €604.07, kellha terga' toghla fl-1 ta' Dicembru 2016 ghal €616.54c fis-sena, u regghet oghliet fl-1 ta' Dicembru 2019 ghal €642.61c fis-sena.

**11.** Illi l-intimat Matthew Micallef qed jhallas il-kera irrizorja ta' €642.61c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Micallef li l-antekawza minnu kienu cittadini Maltin u

ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.

**12.** Illi l-antekawza tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

**13.** Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-ante kawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjetà taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkoncedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet.

**14.** Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l'ebda ghazla ohra biex jgawdu hwejjighom u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbieghu l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel.

**15.** Illi r-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €349.41c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

**16.** Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Micallef.

**17.** Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.

**18.** Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza "**Albert Cassar vs MALTA** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

**19.** Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti

ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

**20.** Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2019.

**GHALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

**I.** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Matthew Micallef u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 11 illum 46, Triq in-Nutar Zarb, H'Attard, proprjetà tal-istess rikorrenti.

**II.** **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 11 illum 46, Triq in-Nutar Zarb, H'Attard 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 taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

**III.** **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

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

**V.** **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

**Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.**

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-4 t'Awwissu, 2020 fejn jingħad kif ġej:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 11 illum 46, Triq in-Nutar Zarb, Ħ'Attard mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni u kif ukoll li qabel ma jinbdew dawn il-proċeduri huma għamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis,* kif irid u jitlob l-**artikolu 63 tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta.**

2. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u

li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li gie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi

raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

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

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm

xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

10. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

11. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2]*;*

12. Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

13. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

14. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

15. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.*"[3]

Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti ghandhom il-possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom[4];

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.
[4] Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Gunju 2020

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**risposta ta' Matthew Micallef** ippreżentata fil-5 t'Ottubru, 2020, fejn jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponent mhuwiex legittimu kontradittur ghall-iskopijiet ta' din il-kawza, meta tqis li l-inkwilinat tieghu mhuwiex is-suggett ta' din il-kawza, imma huwa s-suggett ta' kawza ohra li l-atturi ghamlu fil-Bord tal-Kera Rikors Numru 105/2020CG, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bi spejjez tal-atturi.

2. Illi fit-tieni lok, il-ligi li qed jattakkaw l-atturi kienet intiza li tiffrena l-abbuz tas-sidien fl-impozizzjonijiet ta' kirjiet ezorbitanti, kif wara kollox qed jerga' jsir illum ghax mhemmx kontroll fuq l-ammont ta' kera mitlub fuq inkwilinati godda. Certament l-esponent m'ghandu l-ebda htija fl-ippromulgar ta' dik il-ligi.

3. Illi bla pregudizzju ghal dak sollevat qabel, il-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom, partikolarment fid-dawl tal-fatt li ghal dawn l-ahhar snin is-sidien tal-proprjeta` in kwistjoni ma esprimew ebda pretensjoni li tigi awmentata l-kera.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fit-18 ta' Novembru 2020 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 46, Triq

in-Nutar Zarb, Ħ'Attard għal perjodu mit-30 ta' Novembru 1992 sal-1 ta' Lulju 2020 u dan f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ippreżentat fid-9 ta' Marzu 2021 u maħluf fit-12 ta' April 2021;[5]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-12 ta' Lulju 2021[6], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-16 ta' Settembru 2021[7];

Rat illi l-intimata Micallef ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

**Fatti pertinenti għal każ**

Permezz ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-14 ta' Novembru 1972, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, Alfred Delia, missier ir-rikorrenti, ikkonċeda l-fond 11, illum 46, Triq in-Nutar Zarb, Ħ'Attard, lil Leslie Micallef għal 20 sena versu ċens annwu ta' sebgħin Lira Matlin (Lm70) għall-ewwel ħames snin u rimanenti perjodu versu ċens ta' ħamsa u sebgħin lira Maltin (Lm75). Il-konċessjoni ġiet fi tmiema fit-30 ta' Novembru 1992.

Il-fond mertu tal-kawża ddevolva għand ulied Alfred Delia u ċioe r-rikorrenti Cyntiha Zammit, Rosemarie De Gaetano, Carmel sive Lino Delia, George Delia u Alfreda Gollcher. Rosemarie De Gaetano mietet fit-28 ta' Frar 2019 u l-wirt tagħha ddevolva fuq ulieda f'ishma ugwali u ċioe r-rikorrent Johanna Pace, Edward De Gaetano u Roger De Gaetano. George Delia miet fit-30 ta' Lulju 1998 u l-wirt tiegħu ddevolva in kwantu għal nofs indiviż fuq l-armla

[5] Paġna 125 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 150 et seq tal-proċess.
[7] Paġna 157 et seq tal-proċess.

tiegħu r-rikorrenti Olivia (illum armla minn Harold Bartolo) u in kwantu nofs indiviż l-ieħor fuq ir-rikorrenti uliedu Stephen Delia u Christian Delia. Fil-mori tal-kawża ġiet nieqsa Cynthia Zammit u l-wirt tagħha ddevolva fuq uliedha Peter Zammit u Helen sive Pamela Rossignaud.

Meta għalaq iċ-ċens fit-30 ta' Novembru 1992, il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja ikkonvertiet għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) (a) tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u għalhekk Leslie Micallef u martu baqgħu jirrisjedu fl-istess fond wara l-imsemmija data. Jessie Micallef issuċċediet fit-titolu wara l-mewt ta' żewġha Leslie Micallef u wara l-mewt tagħha fil-25 ta' Lulju 2015 it-titolu għadda fuq binha l-intimat Matthew Micallef li kien jgħix magħha fi żmien il-mewt tagħha.

Mill-atti jirriżulta li mal-għeluq tal-konċessjoni, il-kera rdoppjat għal mija u ħamsin Liri Maltin (Lm150) ekwivalenti għal tlett mija u disgħa u erbgħin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€349.41) fis-sena. Mill-1 ta' Diċembru 2007 il-kera reġgħet għoliet għal ħames mija u erbgħa u għoxrin Ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€524.15), kien hemm żieda oħra fil-1 ta' Diċembru 2013 għal sitt mija u erba' Ewro u seba' ċenteżmi (€604.07), il-kirja reġgħet għoliet fl-1 ta' Diċembru 2016 għal sitt mija u sittax-il Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€616.54) u bl-aħħar żieda kienet fl-1 ta' Diċembru 2019 fis-somma ta' sitt mija u tnejn u erbgħin Ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€642.61).

Fl-1 ta' Lulju 2020, ir-rikorrenti għaddew sabiex intavolaw il-proċedura odjerna fejn sostanzjalment qegħdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk meta ġie impost fuqhom relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* kien wieħed baxx meta mqabbel mal-valur lokatizzju fis-suq għal perjodu bejn l-1 ta' Diċembru 1992 u l-31 ta' Diċembru 2019.

Ikkunsidrat;

**Prova tat-titolu**

L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtieġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa 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."

Sabiex isostnu t-titolu tagħhom, ir-rikorrenti ippreżentaw mal-att promotur il-kuntratt ta' diviżjoni tal-1 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li fih ġie muri li Alfred Delia akkwista l-fond mertu tal-kawża bis-saħħa tad-diviżjoni. Tqis ukoll li ġie ppreżentat ukoll il-kuntratt ta' Rosemarie De Gaetano u sussegwentement ġie ppreżentat ukoll it-testment ta' Cynthia Zammit. Din il-Qorti tosserva li l-intimat Avukat tal-Istat fl-ebda stadju tal-proċedura ma ikkontesta l-awtentiċita ta' dan id-dokument. Is-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat li Carmel Delia u Alfreda Gollcher naqsu milli jindikaw id-data tal-mewt ta' missierhom Alfred Delia għandha mis-sewwa iżda din m'għandhiex taffettwa t-titolu li bih akkwistaw il-fond. Mill-provi li tressqu mill-intimat Micallef jidher li m'huwiex qiegħed jikkontesta t-titolu tar-rikorrent u jirrikonixxihom bħala sidien tal-fond.

F'din l-eċċezzjoni wkoll l-intimat Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-Artikolu 63 tal-Kapitolu 364 (Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u

Trasferimenti) u jgħid li qabel jinbdew dawn il-proċeduri r-rikorrenti kellhom jagħmlu dikjarazzjoni *causa mortis*. In risposta r-rikorrenti ppreżentaw il-*causa mortis* ta' Rosemary De Gaetano li saret fl-14 ta' Jannar 2020 u l-kawża *mortis* addizzjonali li saret fis-27 t'Awwissu 2020. L-intimat Avukat tal-Istat huwa skorrett meta fin-nota ta' sottomissjonijiet jgħid li f'ebda waħda minn dawk d-dikjarazzjonijiet m'hemm referenza għall-proprjetà mertu tal-kawża. Il-Qorti tagħmel referenza għat-tieni *causa mortis* u ċioe dik li saret fis-27 t'Awwissu 2020 fejn speċifikament fit-tielet faċċata tagħha hemm referenza għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Ir-rikorrenti Peter Zammit u Pamela Rossingaud ukoll ippreżentaw il-*causa mortis* li saret fid-9 ta' Frar 2021 u fiha hemm referenza wkoll għall-fond mertu tal-kawża.

Għaldaqstant tqis il-mertu tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala eżawrit.

Ikkunsidrat

**Mhux leġittimu kontradittur**

L-intimat Micallef jibda billi jeċċepixxi li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'huwiex il-leġittimu kontradittur għall-iskopijiet ta' din il-kawża. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittur ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk

il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra."

Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 qegħdin joħolqu relazzjoni forzuża mal-intimat Micallef bħala inkwilin għad-detriment tagħhom. Għalhekk qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158, partikularment l-Artikolu 12 (2), li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jikser il-jeddijiet fondamentali tagħhom tal-proprjetà kif imħarsa bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali.

L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti iseħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u bħala rimedju jingħataw kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimat Micallef. L-intimat Micallef kien mħarrek għaliex għandu interess fil-kawża, billi l-provvediment li sejra tagħti l-Qorti jista' jolqot lilhu direttament, bħall-okkupazzjoni futura tiegħu tal-fond de quo fejn jirrisjedi. Proċeduri tax-xorta tal-lum jinvolvu żewġ aspetti: i) ir-responsabbiltà għall-vjolazzjoni; u ii) l-persuna li trid twieġeb. Dawn iż-żewġ aspetti mhux neċessarjament ikunu konnessi għaliex waqt li l-vjolazzjoni tista' tkun twettqet mill-Istat, ir-rimedju jista' jolqot mhux lill-Istat iżda lill-okkupant tal-fond. Għalhekk mhux biss l-

Istat għandu jiġi mħarrek tramite r-rappreżentant leġittimu tiegħu, iżda kull persuna li għandha interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża.

Għaldaqstant f'kawżi kostituzzjonali bħal dik odjerna l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri il-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi *per se* għal kwalunkwe ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta' terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista' jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll.

Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Micallef qiegħda tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

**Impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà**

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tagħhom l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jirrenduhom impossibbli bħala s-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

L-**Artikolu 12 (2) (a) (i) tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> "(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979,
> [...]
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -
> i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-

> istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]"

Huwa ċar minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien qabel l-1979 u li jkunu iqsar minn tletin sena. Il-liġi tgħid li meta l-fond ikun qiegħed jinkera dik il-kirja għandha titkompla taħt l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-inkwilin akkwista id-dritt li jibqa' jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellhom ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxi lil Micallef bħala inkwilin a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi.

Jeħtieġ li jiġi deliberat il-pretensjoni tar-rikorrenti li huma qegħdin fl-impossibilità li jirriprendu l-fond mertu tal-kawża.

Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti huma rinfaċċjat b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendu l-fond proprjetà tagħhom, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti huma fl-impossibilità li jirriprendu ħwejjiġhom. Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[8] fejn ingħad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-

[8] Mhux appellata.

proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

Fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deċiża fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kunsidrat is-segwenti:

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) irriteniet:

> "Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għal-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax in parte l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilinat jagħmluha diffiċli u haġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija.

Ikkunsidrat;

**Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

Ferm il-premess jeħtieġ issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tiġi deliberata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi s-segwenti:

> (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 itteħid 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

(c) 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.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku għal dak odjern diġà ġie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Kost Nru 16/2015 MCH) tad-9 t'Ottubru 2017:

> "Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

> "L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

"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."

Dan il-ħsieb reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, 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."

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[9] iżda si tratta ta' limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi appena ċitati. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[10]

**Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ġew assoġġettati għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Il-Qorti issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-inkwilin b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.**

---

[9] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorità tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

[10] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

**Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.**

Ikkunsidrat;

**Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja**

It-tieni talba tar-rikorrenti tagħmel referenza ukoll għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrenti issostnu wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iċaħħadhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-

ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jispjega li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens 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, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[11]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[12], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sidien qegħdin jiġu mċaħħda mill-

[12] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

godiment tal-proprjetà tagħhom iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħhom minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[13]

[13] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Hu obbligu tal-iStat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk il-liġi timponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata, sabiex jiġi evitat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid; jeħtieġ li l-liġi tipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwatament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-iStat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku M'Louise Caruana Galea u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli.

Dan iwassal lill-Qorti tiddeċiedi illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv.

F'dan l-isfond il-Qorti sejra tirreferi għas-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat fejn spjega li bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kapitolu 16 fis-sena 2009, il-kirja ser togħla kull tlett snin b'mod proporzjonali bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-imsemmi kapitolu u għalhekk il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata.

Huwa minnu li ġew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbidlet id-definizzjoni ta' inkwilin, u daħlu fis-seħħ mekkaniżmi għaż-żidiet fil-kirja, iżda skont Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009:

> "Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta'

fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi:

Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili."

Skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili l-kera għandha tiżdied kull tliet snin:

"1531Ċ. (1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, f'każ bħal dan in eżami, ir-rata hija revedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena.

Dan magħdud, il-fatt li l-kera hi revedibbli kull tlett snin m'hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kapitolu 158, liġi li għal finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per

eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu. Tqis għalhekk li s-sottomissjoni su-indikata tal-Avukat tal-Istat ma hiex fondata.

Referenza għandha ssir ukoll għat-tieni eċċezzjoni flimkien mat-tieni paragrafu tal-eċċezzjoni numru ħmistax tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li bid-dħul tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet billi għandu mezz li jikseb kera xierqa kif ukoll il-possibilità li jista' jerġa' jieħu l-fond lura.

Jiġi nnotat li minħabba dak li jingħad fl-Artikolu 12B (2), it-talbiet tar-rikorrenti ġew limitati sal-31 ta' Diċembru 2019.

Fi kwalunkwe każ huwa pertinenti jingħad li l-Artikolu 12B ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu. Fir-rigward tal-Artikolu 12B il-QEDB fil-kawża **Baldacchino and Falzon v. Malta** (Appl Nru 30806/19) mogħtija fl-14 t'Ottubru 2021 irriteniet: "*the Court considers that it need not address the amendments introduced by Act XXVII of 2018 - a complaint which is currently before the domestic courts - because in any event these had no bearing on the situation suffered by the applicants until the introduction of these amendments in 2018, and have had no impact to date*."

Hekk magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li l-mekkaniżmu li ħolqot il-liġi bl-Artikoli 12 iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li kienu intitolatati għalih ir-rikorrenti kieku tħallew ipoġġu l-fond tagħhom għal kera bil-prezz tas-suq.

Kwindi, il-mekkaniżmu provdut bl-Artikolu 12 ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti.

Hekk kif l-iStat għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, iħoss li jrid jintervjeni fl-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat qua sid ma jiġix ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost.

L-aspett soċjali ta' liġi huwa rilevanti u imporanti pero' huwa mistenni li fejn permezz ta' tali liġi ser jiġu aġevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, l-iStat għandu jassigura li ma tbagħtix sezzjoni oħra tal-popolazzjoni. Hawn tqum il-ħtieġa ta' bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif ser jiġi muri aktar 'l isfel, il-kumpens li s-sidien qegħdin jirċievu sabiex l-intimat Micallef jibqa' joqgħod fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq. Il-liġi ma tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Ta' min jinnota wkoll li f'sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17), il-Gvern ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: "*20. The Government admitted that there had been a violation*" u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

**Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikoli 12 (2) ir-rikorrenti sofrew ukoll leżjoni fid-dritt tagħhom ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

Ikkunsidrat;

**Rimedju**

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[14] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

> *"…the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates*

[14] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021.

*may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

*104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

*105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time*."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

"*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jirriżulta li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) applikata mill-Qorti ta' Strasburgu mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qorti Kostituzzjonali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

(a) b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
(b) b'20% ġaladarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien u dan għaliex fin-nuqqas ta' pagament kif imiss skont il-liġi, is-sidien għandhom ir-rimedji appożiti u n-nuqqas ta' teħid tal-istess rimedju jinpinġi fuq is-sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit M'Louise Caruana Galea sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mit-30 ta' Novembru 1992 sal-1 ta' Lulju 2020. Nonostante li l-perizja kienet tkopri sal-1 ta' Lulju 2020, ir-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-effett tal-kawża tagħhom sal-31 ta' Diċembru 2020. Għaldaqstant il-Qorti sejra tqis il-perijodu rilevanti sal-aħħar imsemmija data.

Għalkemm ir-rikorrenti wirtu f'dati differenti stante li uħud minnhom huma wild dirett ta' Alfred Delia u oħrajn huma neputijiet tal-imsemmi, u għalkemm f'deċiżjonijiet ta' din il-Qorti ġie meqjus li l-perijodu in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-komputazzjoni tad-danni pekunjarji jibda għaddej minn meta r-rikorrent isir sid il-fond, il-Qorti ser tadotta il-konsiderazzjoni magħmula mill-

Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fit-30 ta' Novembru 1992 u din ukoll hija d-data li minnha l-Perit Legali ġiet mitluba tagħti l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża.

Għalhekk il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens mill-imsemmija data skont il-linji gwida fuq imsemmija. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

| **Sena** | **Stima tal-perit annwali (€)** | **Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)** | **Differenza (€)** |
|---|---|---|---|
| 1992 | 163.33[15] | 29.12[16] | 134.21 |
| 1993 | 1,960 | 349.41 | 1,610.59 |
| 1994 | 1,960 | 349.41 | 1,610.59 |
| 1995 | 1,960 | 349.41 | 1,610.59 |
| 1996 | 1,960 | 349.41 | 1,610.59 |
| 1997 | 3,000 | 349.41 | 2,650.59 |
| 1998 | 3,000 | 349.41 | 2,650.59 |
| 1999 | 3,000 | 349.41 | 2,650.59 |

[15] €1,960 / 12 = €163.33 (għax-xahar ta' Diċembru).
[16] €349.41 / 12 = €29.12 (għax-xahar ta' Diċembru).

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2000 | 3,000 | 349.41 | 2,650.59 |
| 2001 | 3,000 | 349.41 | 2,650.59 |
| 2002 | 3,600 | 349.41 | 3,250.59 |
| 2003 | 3,600 | 349.41 | 3,250.59 |
| 2004 | 3,600 | 349.41 | 3,250.59 |
| 2005 | 3,600 | 349.41 | 3,250.59 |
| 2006 | 3,600 | 349.41 | 3,250.59 |
| 2007 | 4,200 | 524.15 | 3,675.85 |
| 2008 | 4,200 | 524.15 | 3,675.85 |
| 2009 | 4,200 | 524.15 | 3,675.85 |
| 2010 | 4,200 | 524.15 | 3,675.85 |
| 2011 | 4,200 | 524.15 | 3,915.85 |
| 2012 | 4,440 | 524.15 | 3,915.85 |
| 2013 | 4,440 | 604.70 | 3,835.30 |
| 2014 | 4,440 | 604.70 | 3,835.30 |
| 2015 | 4,440 | 604.70 | 3,835.30 |
| 2016 | 4,440 | 616.54 | 3,823.46 |
| 2017 | 6,750 | 616.54 | 6,133.46 |
| 2018 | 6,750 | 616.54 | 6,133.46 |
| 2019 | 6,750 | 642.61 | 6,107.39 |
| Total | 104,453 | 12,372.09 | 9,2321.24 |

**Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-valur lokatizzju globali għall-perijodu mill-1 ta; Diċembru 1992 sal-31 ta' Diċembru 2019 huwa ta' mija u erba' mitt elf ewro u erba' mija u tlieta u ħamsin ewro (€104,453) kif muri fit-tabella t'hawn fuq.**

**B'applikazzjoni tal-linja gwida surreferita, din is-somma għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €73,117.10. Minn din is-somma però jrid jonqsu wkoll 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fondi kienu ser ikunu mikrija matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €58,493.68 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €12,392.09.**

**Għaldaqstant il-kumpens għad-dannu pekunjarju hija fis-somma ta' 46,121.59, arrotondati għal sitta u erbgħin elf u mitejn ewro (€46,200).**

**Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma non-pekunjarja fl-ammont ta' għaxart elf Ewro (€10,000).**

**Spejjez tal-kawża**

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. Għalkemm l-ewwel talba ma ġietx akkolta fl-istess termini kif mitluba, ma tarax li dan għandu jwassal għal temperament fil-kap tal-ispejjeż.

L-ispejjeż tal-intimat Micallef, għandhom jitħallsu mill-istess Micallef stante li l-maġġor parti tal-eċċezzjonijiet minnu sollevati ġew respinti.

**Decide**

**Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat Micallef konformement ma' dak hawn fuq deċiż,**

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara illi bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 taw dritt ta' rilokazzjoni forzata fil-perijodu mertu tal-kawża odjerna li irrendew diffiċli ħafna u inċerta għall-aħħar il-possibilita' li fil-perijodu in kwistjoni is-sidien jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija;**

2. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, sal-31 ta' Diċembru 2019, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe il-fond 46, Triq in-Nutar Zarb, Ħ'Attard bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

3. **Tiddikjara u tordna lill-intimat Micallef ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilhu s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqa' jokkupa l-fond 46, Triq in-Nutar Zarb, Ħ'Attard;**

4. **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 meta ma ħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin;**

5. **Tilqa' ir-raba talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' sitta u erbgħin elf u mitejn ewro (€46,200) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000);**

6. **Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sitta u ħamsin elf u mitejn ewro (€56,200) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati.**

**Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv l-ispejjeż tal-intimati Micallef li għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom.**

**Moqrija**.

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imħallef**
30 ta' Novembru 2021

**Lydia Ellul**
**Deputat Reġistratur**