QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Għoxrin (20) ta' Jannar 2022

Rikors Numru 32/2020 FDP

Fl-ismijiet

Wismayer Holdings Limited (C 25259)
gja A.C.I.T. Company Limited (C 339)

Vs

L-Avukat tal-Istat

Raymond Vella (ID 265870M) u Josephine Vella (ID 99372M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 11 ta' Frar 2020, li permezz tiegħu is-soċjeta' r-rikorrenti talbet is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 16, Triq Matty Grima gja Strada Buongiorno, Bormla u dan skond kuntratt tad-9 ta' Frar 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A".

ii. Illi b'konċessjoni enfitewtika temporanja tas-6 ta' Novembru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness

u mmarkat bħala "Dokument B", il-fond in kwistjoni ġie konċess lill-ċcertu Emanuel Buttigieg (K.I. 1039246M) b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 21 sena b'effett mid-data tal-imsemmi kuntratt, versu ċens annwu u temporanju ta' Lm50 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

iii. Illi b'kuntratt ieħor tal-5 ta' Awwissu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C" l-imsemmi Emanuel Buttigieg u martu Rosaria Buttigieg ittrasferew il-konċessjoni enfitewtika temporanja għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali lill-intimati Raymond u Josephine Vella.

iv. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-5 ta' Novembru 2002 u fil-fond in kwistjoni baqgħu jgħixu l-intimati Vella sal-ġurnata ta' llum, li peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li fid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tkun Lm78.22c u li kienet togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

v. Illi b'riżoluzzjoni tal-azzjonisti ta' A.C.I.T. Company Limited tad-9 ta' Ġunju 1999, l-kumpanija msemmija ġiet diviża bil-Final Instrument of Division reġistrat mal-Malta Financial Services Authority, u dan skond "Dokument D" u "Dokument E" hawn anness.

vi. Illi skond id-Draft Terms of Division, il-fond in kwistjoni sar proprjeta' ta' Wismayer Holdings Limited, kif jirriżulta mid-"Dokument F" hawn anness kif approvat mill-Malta Financial Services Authority, u dan skond Avviżi tar-Reġistratur tal-Kumpaniji fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Frar 1999, skond "Dokument G" hawn anness.

vii.Illi bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera għoliet għal €185.00c u sussegwentement baqa' jogħla kull tlett snin sakemm fl-1 ta' Jannar 2019 il-kera llum hija ta' €341.20c fis-sena.

viii. Illi l-intimati Vella qed iħallsu kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Vella li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

ix. Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjeta' tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi

temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

x. Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjeta' tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkonċedieh b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu.

xi. Illi r-rikorrenti ma kellha l-ebda għażla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel.

xii.Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie 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 lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €341.20c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

xiii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom minkejja li huwa ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Zammit.

xiv. 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 sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimati Calleja.

xv. Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża

"Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

xvi. Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċeviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.

xvii. Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2019 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendi li nel frattemp huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija u l-antekawża minnha sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Diċembru 2019, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-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, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Raymond Vella (K.I. 265870M) u Josephine Vella (K.I. 99372M) u jirrenduha impossibli lis-soċjetà rikorrenti li tirriprendi

l-pussess tal-fond 16, Triq Matty Grima, Bormla, proprjetà tal-istess socjetà.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 16, Triq Matty Grima, Bormla 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-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III.Tiddikjara u Tiddeġiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

IV.Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-20 ta' Frar 2020 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu sabiex turi li hija sidt il-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

2. Illi huwa fatt li meta fl-1981, ir-rikorrenti daħlet għal dan il-ftehim u għamlet użu mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap.158, ir-rikorrenti kienet konxja tal-konsegwenzi ta' tali arranġament li daħlet għalih volontarjament u għalhekk imputet sibi;

3. Illi peress li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat tramite dan l-Artikolu ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

5. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestatment mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa maħsub sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kera. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

6. Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini

wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

7. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 12(2) jew bl-iżgumbrament tal-inkwilini. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-artikolu 12(2) biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

8. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

9. Illi fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tagħha u ċjoe mill-aspett tal-proporzjonalità u fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10.Illi fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – inter partes;

11.Illi l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet) iżda assigurat li xorta waħda l-interess ġenerali tal-inkwilini jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin ġie milħuq aħjar minn qatt qabel. In fatti, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

12.Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex

jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa' jieħu l-fond lura – għall-kuntrarju ta' dak li qed isostnu b'mod żbaljat għall-aħħar ir-rikorrenti;

13.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali.

Bl-ispejjeż kontra l-istess kumpannija rikorrenti.

3. Rat illi l-intimati Raymond u Josephine Vella fil-11 ta' Mejju 2020 irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

    1. *Illi fl-ewwel lok, l-eċċipjenti ċertament li ma jaħtux għal kwalsiasi vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali li r-rikorrenti setgħet talvolta ġarrbet, u għaldaqstant m'għandhomx ibatu spejjeż.*

    2. *Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet illi jsegwu, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha ai termini tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tfittex rimedju straordinarju mingħajr ma qabel stenniet l-eżitu tal-kawża minnha intavolata quddiem il-Bord tal-Kera.*

    3. *Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet kollha illi jsegwu, is-soċjeta' rikorrenti ċertament illi ma tistax tilmenta minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha stante li hija baqgħet regolarment taċċetta l-kera dovuta skond l-awmenti provduti mil-liġijiet applikabbli minn żmien għal żmien illi l-eċċipjenti baqgħu jħallsu u dan kif sejjer jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża;*

    4. *Illi hija s-soċjeta' rikorrenti li trid tipprova li qed tiġi mġiegħla ġġorr piż sproporzjonat, kif qed tallega.*

    5. *Illi bla ħsara għall-premess, u fil-ħames lok, mhux minnu dak dikjarat fit-tmien paragrafu tar-rikors promotur, u ċioe li l-Att XXIII ta' 1979 ta' protezzjoni mhux mistħoqqa lill-eċċipjenti, billi l-eċċipjenti kien jistħoqqilhom il-protezzjoni soċjali provduta f'dik il-Liġi, liema protezzjoni soċjali diġà ġie deċiż bosta drabi li tikkostitwixxi għan leġittimu għal finijiet ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, il-kirja li għandhom l-eċċipjenti ġiet vestita fihom bis-saħħa ta' Liġi, u l-istess Liġi ħolqot fl-eċċipjenti aspettattiva leġittima li dik il-kirja sejra tissokta, b'mod li anke dik il-kirja tikkostitwixxi possediment li t-tgawdija tagħha hija tutelabbli.*

7. *Illi bla ħsara għall-premess, kull rimedju li jista' talvolta jingħata minn dina l-Onorabbli Qorti għandu jkun skond dak deċiż fis-27 ta' Marzu 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi Matthew Said et vs. Arthur Vella et u Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' rikorrenti, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tagħha fi proċeduri ġudizzjarji.

Provi:

4. Rat illi fl-14 ta' Frar 2020 il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ.

5. Rat l-affidavit ta' **Elizabeth Farrugia Wismayer**, **Gillian De Gaetano** u **Gloria Zampa** għan-nom ta' Wismayer Holdings Limited ippreżentati fit-28 ta' Mejju, 2020 (fol 74).

6. Rat illi fit-2 ta' Lulju 2020, il-Qorti appuntat lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex taċċedi fuq il-fond u tistabilixxi l-valur lokatizzju ta' l-istess mill-5 ta' Novembru 2002 'il quddiem.

7. Rat illi fit-2 ta' Lulju 2020 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

8. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** ippreżentat fit-18 ta' Settembru 2020 (Fol.89).

9. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fl-20 ta' Novembru 2020 (fol 113) u r-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku għal tali domandi ippreżentati fil-25 ta' Jannar, 2021 (fol 119).

10. Rat id-domandi in eskussjoni ta' l-intimati konjuġi Vella ippreżentati fit-23 ta' Novembru 2020 (fol 114) w ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku għal-tali domandi ippreżentati fil-25 ta' Jannar, 2021 (fol 122).

11. Rat l-affidavit ta' **Raymond Vella** ippreżentat fil-25 ta' Mejju 2021.

12. Rat illli fil-25 ta'Mejju 2021 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

13. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub ta' Wismayer Holdings Ltd. gja A.C.I.T. Company Limited ippreżentata fit-12 ta' Lulju 2021 (fol.181).

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-29 ta' Settembru 2021 (fol 188).

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Raymond u Josephine Vella ippreżentata fit-23 ta' Novembru, 2021. (fol.200).

16. Rat illi fit-23 ta' Novembru 2021 il-kawża giet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li is-soċjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 16, Triq Matty Grima gja Strada Bongiorno Bormla, skond kuntratt datat 9 ta' Frar, 1963 eżebit fl-atti tan-Nutar Francis Micallef (Dok A).

18. Jirriżulta li l-imsemmi fond kien ingħata b'subenfitewsi temporanja lil Emanuel Buttigieg għal perjodu ta' 21 sena, b'kuntratt datat 6 ta' Novembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok.B).

19. Jirriżulta, ukoll li sussegwentement b'kuntratt datat 5 ta' Awissu, 1998, Emanuel Buttigieg u martu Rosaria Buttigieg ittrasferew il-konċessjoni enfitewtika temporanja għaż-żmien li kien għad fadal lil intimati Raymond u Josephine Vella u l-kuntratt ta' dan it-trasferiment huwa eżebit bħala Dok C.

20. Jirriżulta li meta l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-5 ta' Novembru, 2002, l-intimati Vella baqgħu jgħixu fl-imsemmi fond għaliex din kienet ir-residenza ordinarja tagħhom u għaliex kienu ċittadini Maltin.

21. Jirriżulta li b'riżoluzzjoni tal-azzjonisti ta' A.C.I.T. Company Limited il-kumpanija ġiet diviża bil-Final Instatement of Division reġistrat mal-MFSA, skont Dok D u Dok E. Permezz tal-imsemmi draft terms of division, il-fond in kwistjoni sar proprjeta ta' Wismayer Holdings Limited, kif jidher min Dok F, fejn ġie approvat mill-MFSA. Dan jinsab ikkonfermat b'avviż tar-Reġistratur tal-Kumpaniji fil-Gazzetta tal-Gvern, datata 19 ta' Frar, 1999 eżebita bħala Dok G.

22. Jirriżulta li l-kera annwali fid-data tal-iskadenza tal-enfitewsi f'Novembru, 2002 kienet ta' LM78.22 li kellha togħla darba kull 15 il-sena a tenur tal-Att XXIII ta' 1979.

23. Jirriżulta li sussegwentement, bl-Att tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2010, il-kera għoliet għal €185 u baqgħet togħla kull tlett snin, u fl-1 ta' Jannar 2019 il-kera kienet tammonta għal €341.20 fis-sena.

24. Jirriżulta li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond 16 Triq Matty Grima ġja Strada Buongiorno Bormla bil-valur tas-suq miftuħ fl-ammont ta' €250,000, u il-valur lokatizzju fl-2020 huwa ta' € 8,400 fis-sena.

25. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2002 sas-sena 2020, u bbażat fuq il-Mudell numru 2.

- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta' € 2,690 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' € 3,130 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' € 4,200 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 6,000 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' € 8,400 fis-sena

26. In eskussjoni għad-domandi ta' l-Avukat tal-Istat, il-Perit wieġbet li kkunsidrat l-eta' tal-binja meta sar ir-rapport, il-lokalita` u ż-żona u kkonfermat li dawn ittieħdu in konsiderazzjoni u jaffetwaw il-valur. Wieġbet ukoll li s-soqfa tal-fond in kwistjoni huma f'kundizzjoni tajba u ma kkummentatx dwar is-soqfa mgħottija b'soffitt. Spjegat li hija bbażat il-valutazzjoni tagħha billi użat il-Comparative method spjegat f'Mudell numru 2 fejn irreferiet ukoll għall-Avviżi f'The Sunday Times.

Ikkunsidrat

27. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 12, u 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1997, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Vella, u jirrenduha impossibbli li s-soċjeta' rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond, konsegwentement qiegħda tikkontendi li dan qed jikser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

28. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimati Raymond u Josephine konjuġi Vella qajmu, is-segwenti difiżi:

1) <u>L-intimati ma jaħtux għal kwalsiasi vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali li r-rikorrenti setgħet ġarrbet, għaldaqstant m'għandhomx ibatu l-ispejjeż.</u>
2) <u>Preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li s-soċjeta'</u>

rikorrenti qiegħda tfittex rimedju straordinarju mingħajr ma stenniet l-eżitu tal-kawża intavolata quddiem il-Bord tal-Kera.

3) Preliminarjament, is-soċjeta' rikorrenti ma tistax tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha stante li baqgħet taċċetta l-kera.

4) Jinkombi fuq is-soċjeta' rikorrenti li tipprova li qed tiġi mġiegħla ġġorr piż sproporzjonat.

5) Il-protezzjoni li ngħatat lill-intimati bħala inkwilini hija protezzjoni soċjali li tikkostitwixxi għan leġittimu għall-finijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

6) Il-kirja li għandhom l-intimati Vella ġiet vestita fihom bis-saħħa tal-Liġi.

7) Kull rimedju li jista' jingħata għandu jkun skont dak deċiż fil-każ Matthew Said et vs Arthur Vella et u Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020.

29. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-intimati Vella ma jistgħux jaħtu għal vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali b'hekk m'għandhomx ibatu l-ispejjeż.

30. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol tal-azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fondamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torregiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013) f'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq... il-ħsieb dejjem kien ... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

31. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara **Gatt vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011).

32. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċiplament il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, u tiddikjara li l-intimati Vella m'għandhomx iħallsu l-ispejjeż ta' dan il-każ.

33. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Vella.

34. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut li din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha stante li s-soċjeta' rikorrenti għandha tistenna l-eżitu tal-każ ippreżentat quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Fil-fatt, jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti irrikorriet ukoll għall-Bord fuq kwistjoni ta' *means test* u r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini Vella.

35. Hawnhekk, il-Qorti tqis li r-rikorrenti kellha kull dritt li tirrikorri għall-Bord Li Jirregola il-Kera. Tosserva wkoll illi l-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur ta' drittijiet tal-bniedem, kif qed jiġi mitlub f'dan il-każ. Għalhekk, dak sotnut fit-tieni eċċezzjoni tal-intimati Vella ma ireġġix.

36. Għalhekk, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Vella.

37. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie sostnut li s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tilmenta minn leżjoni ta' drittijiet fondamentali ladarba baqgħet taċċetta l-kera.

38. Jiġi osservat fl-ewwel lok, li din il-kawża mhijiex dwar kontestazzjoni li ma tħallsitx jew ma ġietx aċċettata l-kera. Huwa ċar illi l-ħlas tal-kera huwa fatt irrelevanti għall-każ odjern, li ma jimpinġix fuq il-mertu tal-vertenza odjerna. Għalhekk, din l-eċċezzjoni ma treġġix.

39. Għalhekk, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Vella.

40. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li jinkombi fuq is-soċjeta' rikorrenti li tipprova li qed iġġorr piż sproporzjonat.

41. Jiġi rilevat li jinkombi dejjem fuq min jallega li jipprova dak allegat u sostnut. Fil-każ in eżami, irid jiġi ippruvat li s-soċjeta' rikorrenti ġarret piż sproporzjonat u li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet umani.

42. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat fil-mertu aktar 'il quddiem, tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Vella.

43. **Dwar il-ħames eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut li l-protezzjoni li ngħatat lill-inkwilini ingħat għal għan soċjali u għal għan leġittimu għall-finijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. F'kull każ, il-fatt, li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ipprovda għal għan leġittimu, ma jfissirx li ma jridx jiġi mistħarreġ jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali għas-sid tal-proprjeta`. F'din il-materja, huwa imperattiv li jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u ta' l-inkwilin Din hija kwistjoni sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat fil-mertu. Għalhekk, din il-kwistjoni ser tiġi trattata aktar 'il quddiem fil-mertu.

44. Proprju abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimati Vella.

45. **Dwar is-sitt eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut, li l-kirja li għandhom l-intimati Vella ġiet vestita bis-saħħa tal-liġi.

46. Il-Qorti tosserva illi tali eċċezzjoni hija ripetittiva għall-eċċezzjoni preċedenti. Mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat f'dan il-każ li l-kirja tal-intimati Vella hija protetta mil-liġijiet viġenti, anzi hekk qed jiġi premess fir-rikors promotur. Iżda, l-istħarriġ li għandu jsir f'dan il-każ jittratta hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali.

47. Għalhekk, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Vella.

48. **Dwar is-seba' eċċezzjoni** tal-intimati, ġie sostnut, li kull rimedju li għandu jingħata għandu jkun skont il-kawżi suċitati fis-seba' eċċezzjoni. Din il-Qorti tqis, li jkun fl-interess tal-ġustizzja, li minħabba l-multipliċita` ta' kawżi fuq din il-materja, li jkun hemm unanimita' fid-deċiżjonijiet li jiddeċiedu dwar rimedju u kumpens. Inoltre`, l-intimati, ladarba ġie stabbilit li ma jistgħux jaħtu għal-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, kwasiasi rimedju u kumpens mhuwiex ser jiġi ordnat lilhom, iżda se mai lill-Avukat tal-Istat. Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhix ser titqies.

49. Tiċħad is-seba' eċċezzjoni tal-intimati Vella.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

50. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat qed jeċċepixxi li s-soċjeta' rikorrenti għandha iġġib prova ċara tat-titolu.

51. Jirriżulta li oriġinarjament l-imsemmi fond kien ġie akkwistat permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Frar 1963 eżebit bħala Dok A, permezz ta' draft terms of division tal-MFSA, Dok D u E, il-fond mertu tal-każ sar proprjeta` ta' Wismayer Holdings Limited kif jidher minn Dok F. Għalhekk, jirriżulta li l-prova tat-titolu ġiet sodisfatta. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, issottolinea li l-prova tat-titolu da parti tar-rikorrenti saret, u ġiet sodisfatta permezz tal-affidavit datat 3 ta' Ġunju 2020. Għalhekk, m'hemmx kontestazzjoni aktar dwar dan.

52. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigward it-titolu.

53. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li l-kuntratt li jirrigwarda l-konċessjoni enfitewtika sar bil-konsapevolezza tal-partijiet, għalhekk japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*. Dan l-argument ġie sottomess ukoll fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

54. Il-Qorti tqis li l-konsapevolezza da parti tal-partijiet meta ġiet iffirmata l-iskrittura dwar il-konċessjoni enfitewtika mhijiex il-materja li qed tiġi mistħarrġa fil-każ odjern. Inoltre`, dak sostnut mill-Avukat tal-Istat ma jimpinġix fuq il-fatt jekk

teżistix vjolazzjoni tad-drittijiet umani jew le, għaliex dak indagat f'din il-proċedura jikkonċerna strettament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol sabiex jiġi determinat jekk hemmx leżjoni tad-drittijiet umani o meno.

55. Għalhekk, għal dawn il-motivi, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

56. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilini komplew ikunu rikonoxxuti bħala inkwilini u komplew iħallsu l-kera matul is-snin

57. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

58. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex dan japplika f'teħid forzuż ta' proprjeta`, u f'dan il-każ, id-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma intilfux. Ġie sottomess li l-Artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjeta` baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendu li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem la taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

59. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 ma jagħmilhiex impossibli li s-sid jerġa' jieħu l-fond, stante li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera, fejn jekk jiġi ippreżentat każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-inkwilini ikunu jistgħu jiġu ordnati jitilqu mill-fond f'terminu ta' żmien kif jiġi stipulat mill-Bord Li Jirregola l-Kera. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa, li permezz tal-emendi introdotti, intlaħaq bilanċ li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verita qed jagħti l-opportunita li togħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħtu fakulta li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt, ġie sostnut, li skont l-emendi tal-Att XXVIII tal-2018, jagħtu anke garanzija li l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

60. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjeta` għaliex l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma timponi l-ebda teħid

obbligatorju ta' proprjeta`, iżda użu ta' proprjeta` fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. Inoltre`, ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li jrid jiġi mistħarreġ jekk is-sid oriġinali tal-fond tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex jirriżulta, li permezz tal-iżviluppi fl-emendi reċenti, id-drittijiet *in rem* tas-sidien ma ġewx mittiefsa, anzi kien hemm rilassament tal-liġijiet favur is-sidien.

61. Dwar dan il-punt, huwa relevanti l-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

> *"The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."*

62. L-argument tar-rikorrenti hu li xorta ma setgħetx tivvanta titolu rigward il-fond mertu tal-każ wara l-iskadenza tas-subċens fil-5 ta' Novembru 2002. Inoltre`, ġie sottomess mir-rikorrenti li il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta` tagħha.

63. Il-Qorti tibda billi tosserva li l-possibbilta' li l-Istat jnaqqas t-tgawdija ta' proprjeta` hija intiża sabiex l-Istat jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dan, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi. Prinċipalment, l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa bbażat fuq il-fatt li l-proprjeta` ma tteħditx b'mod li s-sid oriġinali ġie żvestit minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjeta`.

64. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

65. Fil-fatt, is-soċjeta' rikorrenti ma qablet xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u tikkontendi illi sofriet leżjoni tad-dritt tagħha billi ġiet spussessata mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu lokatizzju, b'hekk ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li qed issofri piż indebitu u esaġerat minħabba l-

kirja kreata *ex lege*. Infatti, ir-rikorrenti qed tirċievi kera ta' €341.20 fis-sena fl-2019, meta l-Perit Tekniku stmat il-valur lokatizzju fl-2020 fl-ammont ta' € 8,400 fis-sena. Konsegwentement, is-soċjeta' rikorrenti qed titlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta`.

66. L-**artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> "*Ebda propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 indipendendi u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proceduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

67. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> "*Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Aritikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*"

68. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

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

69. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

    *Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. 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 vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

70. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

71. Fil-każ suċitat ingħad:

    "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

72. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

    *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014;*

> ***Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above § 62).*

73. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

74. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika, liema konċessjoni enfitewtika, li saret fil-5 ta' Awissu, 1998, skadiet fil-**<u>5 ta' Novembru 2002</u>**, iżda s-subċens ġie kkonvertit f'kera u l-intimati l-konjuġi Vella baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond stante li huma baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini a tenur tal-liġijiet viġenti.

75. Kien għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti issottomettiet fis-sottomissjonijiet, li ġiet spussessata mill-użu tal-propjeta`. Di piu`, sostniet, li ġiet imċaħħda mit-tgawdija ta' l-imsemmija proprjeta` mingħajr kumpens li jinstabu f'sitwazzjoni ta' relazzjoni forzata bejn is-sid u l-inkwilin.

76. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f'**Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*" (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta'Jannar 2018).

77. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XVIII tal-2007, ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-

Artikolu 12B tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

78. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

79. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

80. Il-Qorti tosserva illi s-soċjeta' rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandha r-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħha.

81. Is-soċjeta' rikorrenti, fil-premessi, iżda mhux fit-talbiet, irreferiet għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jiffurmax parti mil-liġi Maltija. Għalhekk, dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu a tenur ta' dan l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

82. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

83. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, intalab ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti.

84. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, issottometta li jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fondamentali, dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet umani hija suffiċjenti, u m'hemmx ħtieġa għal rimedju u / jew kumpens. Din il-Qorti tqis, li dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ma jreġġix u għandu jiġi skartat.

85. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

86. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fi l-31 ta' Ottubru 2014, fejn

f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ingħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa 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. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

87. Il-Qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għall-parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-Qorti tasal għal tali kumpens.

88. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia msemmija lkoll jirriżultaw, il-Qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti

ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

89. **Il-Qorti tqis illi tali ċarezza u sempliċita' fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jkunu jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust qabel ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi Kostituzzjonali fuq kumpens illi l-Qorti bdew jiffaċċjaw reċentement.**

90. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li s-subċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern, kien ċens temporanju li skada fil-5 ta' Novembru 2002. Iżda, sussegwentement, is-soċjeta' rikorrenti ma setgħetx tivvanta titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12, iċ-ċens ġie ikkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilini. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lis-soċjeta' rikorrenti, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' ssir minn dakinhar tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, ossija fil-5 ta' Novembru 2002.

91. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 19 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2002 sas-sena 2020 kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju fl-2002 kien ta' € 2,690 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2007 kien ta' € 3,130 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2012 kien ta' € 4,200 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2017 kien ta' € 6,000 fis-sena
- Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' € 8,400 fis-sena

92. Jirriżulta, għalhekk, illi, ikkunsidrat li s-sena 2002 ma tiġix ikkunsidrata fl-intier tagħha, billi ċ-ċens temporanju skada f'Novembru 2002, b'hekk il-kumpens jibda jgħodd mis-sena 2003, b'mod li s-sena 2003 titqies fl-intier tagħha, il-qliegħ prevvist li setgħet tipperċepixxi ipotetikament is-soċjeta' rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ, sa Frar 2020, il-qliegħ prevvist kien jammonta għal madwar wieħed u sebgħin elf, erba' mija u għaxar Ewro (€ 71,410).

93. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' ħamsa u tletin elf, seba' mija u ħames Ewro (35,705), li huwa għal kull sena, mill-aħħar tas-sena 2002 'il quddiem, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti bħala sid tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

94. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

95. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

96. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li s-soċjeta' rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mill-bidu tas-sena 2003 sad-data tal-preżentata tal-kawża għaddew tmintax-il sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' disat elef Ewro (€9,000).

97. Tenut kont tal-fatt, li mill-aħħar tas-sena 2002, is-soċjeta' rikorrenti, bħala sid tal-fond kienet spussessata mill-proprjeta` tagħha mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandu jkun ekwivalenti għal ħamsa u tletin elf, seba' mija u ħames Ewro (€35,705) bħala danni pekunarji u disat elef Ewro (€9,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u erbgħin elf, seba' mija u ħames Ewro (€44,705).

Rimedju ulterjuri

98. Fil-każ in eżami, ma saritx talba għall-iżgumbrament ta' l-intimati Vella. Din it-talba għall-iżgumbrament, fil-fatt saret fil-forum opportun, ossija fil-Bord Li Jirregola l-Kera.

99. Iżda, din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Vella jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" ta' l-intimati, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

100. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikkjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lis-soċjeta' rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqgħax isseħħ.

101. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Vella ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili u il-Kap 69.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tas-soċjeta' rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat, u tal-intimati Vella;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati Vella.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimati Vella għar-raġunijiet spjegati.

Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-**Ewwel Talba** u **Tiddikjara** illi fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti, bil-fatti esposti, u bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intmati Vella u jirrenduha impossibli lis-soċjeta' rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 16, Triq Matty Grima, Bormla.

Tilqa' t**-Tieni Talba** tas-soċjeta' rikorrenti u **Tiddikjara** li qed jiġu vvjolati id-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` 16, Triq Matty Grima, Bormla bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk ser tordna l-kumpens u r-rimedju ulterjuri kif suċitat.

Tilqa' t-**Tielet Talba** u **Tordna** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.

Tilqa' r-**Raba' Talba** u **Tillikwida** l-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf, seba' mija u ħames Ewro (€35,705) bħala danni pekunarji u disat elef Ewro (€9,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u erbgħin elf, seba' mija u ħames Ewro (€44,705)**.

Tilqa' l-**Ħames** **Talba** u **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' ħamsa u tletin elf, seba' mija u ħames Ewro (€35,705) bħala danni pekunarji u disat elef Ewro (€9,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **erbgħa u erbgħin elf, seba' mija u ħames Ewro (€44,705)** ai termini tal-liġi.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati Vella għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur