QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 1 ta' Marzu, 2022

Numru

Rikors Numru 183/20 TA

Jason Spiteri (I.D. 309073M) u Julienne Spiteri (I.D. 69679M) u Joseph Spiteri (I.D. 708344M) għal kull interess li jista' jkollu.

vs

Avukat tal-Istat

u

Desmond Cassar (I.D. 185162M) u Miriam Cassar (I.D. 409562M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors Ġuramentat tar-Rikorrenti ppreżentat fl-4 ta' Settembru 2020, li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti Jason Spiteri u Julienne Spiteri huma proprjetarji tal-fond **Flat numru tnejn (2), Saint Mary Flats, numru tlieta (3), Lower Saint Albert Street, Gzira.**

2. Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mis-socjeta' George Spiteri (Successors) Limited permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin fil-5 ta' Marzu, 1984.

3. Illi dan il-fond gie trasferit lis-socjeta' kummercjali Spiteri J.S. Limited in forza ta' kuntratt ta' divizjoni ta' assi tas-socjeta' George Spiteri (Successors) Limited ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Gafa' tas-16 ta' Novembru, 2003 (**Dok. A**).

4. Illi s-socjeta' kummercjali Spiteri J.S. Limited ghaddiet dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni lill-esponenti Jason Spiteri u Julienne Spiteri permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Joseph Sceberras Trigona tat-13 ta' Novembru, 2006 (**Dok. B**).

5. Illi permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tas-26 ta' Novembru, 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, Joseph Spiteri ghan-nom u in rapprezentanza ta' George Spiteri (Successors) Limited ta b'koncessjoni emfitewtika temporanja lil Desmond Cassar ghal wiehed u ghoxrin (21) sena l-fond flat numru tnejn (2), Saint Mary Flats, numru tlieta (3), Lower Saint Albert Street, Gzira u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm280 fis-sena (**Dok. C**).

6. Illi din il-koncessjoni emfitewtika skadiet fis-26 ta' Novembru, 2007 u l-intimati konjugi Cassar peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

7. Illi a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b'kera annwa li giet awmentata ghas-somma ta' Lm460.14 (€1071.85); liema kera giet awmentata ghas-somma ta' €1143.21 fis-sena 2013; ghas-somma ta' €1166.80 fis-sena 2016; u ghas-somma ta' €1204.17 fis-sena 2019 u dan skont ir-rata ta' inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009.

8. Illi prezentament l-intimati konjugi Cassar, qed ihallsu kera ta' €1204.17 fis-sena b'mod abbusiv u llegali stante illi bil-ftehim li huma kellhom mas-sid bil-kuntratt tas-26 ta' Novembru, 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin huma kellhom jivvakaw il-fond fit-terminazzjoni tal-istess koncessjoni enfitewtika temporanja, haga li ma ghamlux minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u baqghu jokkupaw il-fond sallum b'titolu ta' kera pretiz minnhom mhux konsentit izda sfurzat fuq is-sidien.

9. Illi l-unika mod kif l-antekawza tal-atturi setghu jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwizizzjoni u minn tehid sfurzat huwa li jikkoncedi l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-prospettiva illi fit-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika temporanja, il-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tas-sidien, ghax altrimenti kienu japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-*fair rent* a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *fair rent* a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-artikolu 4 tal-istess Kap.

69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 t'Awwissu, 1914.

10. Illi l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-hajja ta' l-intimati gie lez stante li l-intimati nghatalhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera mhux skont il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan stante li Desmond Cassar u Miriam Cassar huma cittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom.

11. Illi r-rikorrenti gew imcahhda milli jiehdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika li kienet taghlaq fis-26 ta' Novembru, 2007 u gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfuzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €1204.17 fis-sena li jithallsu mill-intimati Cassar, liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta anti-kostituzzjonali ghax ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

12. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-esponenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li l-antekawza taghhom hadu hsieb li jassiguraw li dan ma jsirx, oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti, 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-sidien u dawk tal-inkwilini Cassar.

13. Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolari u proprjetarji tal-fond *de quo*, gie impost u sfurzat fuqhom *"Landlord / tenant relationship"* u fil-verita' dan l-agir huwa esproprjazzjoni *de facto* u indubbjament ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropeja kif gja stabbilit fil-kawza: *"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru, 2006; "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awwissu, 2016;* u *"Buttigieg and Others vs MALTA" deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018.*

14. Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjeta' tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-

socjeta' in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden*.

15. Illi l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazzjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza *"Ghigo vs Malta" deciza fis-26 ta' Settembru, 2006*, il-qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin Euro (€55) fis-sena bhala kera. Fis-sentenza *"Fleri Soler et vs Malta" moghtija fl-istess data*, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fil-kawza ta' *"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru, 2018* u *"Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.*

16. Illi fil-kawza surreferita *"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA",* il-Qorti qalet *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be **'a reasonable relation of proportionality"** between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a "**fair balance"** that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights"*.

17. Illi fil-kaz *de quo* certament li ma kienx hemm dan il-*fair balance* jew *a reasonable relation of proportionality.*

18. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

19. Illi b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet: ***"Amato Gauci vs Malta",*** gie deciz illi f'kaz simili bhal dan ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, d-danni li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

20. Illu huma ghandhom jircievu sija danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza: ***"Albert Cassar vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018*** u ***Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018.***

21. Illi l-kawza odjerna qeghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru, 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero' jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenjoni Ewropeja.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Cassar ghall-fond **Flat numru tnejn (2), Saint Mary Flats, numru tlieta (3), Lower Saint Albert Street, Gzira** u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom Flat numru tnejn (2), Saint Mary Flats, numru tlieta (3), Lower Saint Albert Street, Gzira bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

iii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenjoni Ewropeja.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja.

v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittri ufficcjali tal-4 ta' Mejju, 2020 u tal- ta' Lulju, 2020, li kopja legali taghhom qed jigu hawn ezebiti u mmarkati bhala **Dokument D** u **Dokument E,** bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Intimati konjuġi Cassar ippreżentata fid-29 ta' Settembru 2020, li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"1. Illi huwa minnu li l-intimati jiddetjenu l-fond *de quo* u cioe' Flat numru tnejn (2), Saint Mary Flats, numru tlieta (3), Lower Saint Albert Street, Gzira bil-kera annwali ta' elf mitejn u erbgha ewro erbgha u sbghatax il-centezmu (€1,204.17);

2. Illi l-ebda talba tar-rikors promotur m'huma diretti kontra l-eccipjenti, l-eccipjenti jirrilevaw illi huma qed igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti;

3. Illi stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti jaghmlu taghhom kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenut l-ohra *nomine*.

4. illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-kirja *de quo* hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija Ligi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante illi kienet gja ezistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962.

5. Illi l-esponenti qieghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed tippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz ta' l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni.

6. salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta tal-Intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fit-30 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta partikolarment l-artikolu 12 (2) u 12 (7), l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront tagħhom qed jiġi miksur l l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' Flat numru tnejn (2), Saint Mary Flats, Numru tlieta (3), Lower Saint Albert Street, Gzira, 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, l-esponent jirrileva illi l-atturi qieghdin fil-premessi taghhom (paragrafu 9 tar-rikors guramentat) jaghmlu referenza ghal Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta waqt illi fit-talbiet jitolbu sejbien ta' ksur tal-artikoli 12 (2) u 12 (7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk jkun siewi fic-cirkostanzi illi l-atturi jirregolaw ruhhom *in limine litis*. L-esponent jirrizerva d-dritt tieghu li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri wara ssir tali kjarafika;

2. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent jirrileva illi ghalkemm l-azzjoni hija indirizzata kontra l-Avukat tal-istat, l-atturi jindirizzaw it-talbiet taghhom kontra l-Avukat Generali u ghalhekk fic-cirkostanzi jkun siewi illi l-atturi jirregolaw ruhhom *in liminie litis* dwar din il-kwistjoni;

3. Illi in linea preliminari l-esponent jecepixxi illi m'hemmx htiega illi rikors kostituzzjonali jitmexxa permezz ta' rikors guramentat. Konsegwentament l-esponent qieghed jintavola din ir-risposta permezz ta' risposta kostituzzjonali u dan a tenur tal-artikolu 46 (7) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment;

5. 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-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore u li ghalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

6. 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;

7. 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-

proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

8. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' 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;

9. 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;

10. 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 minghajr 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;

11. 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;

12. 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 wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

13. 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 and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*"[2];

14. 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;

15. 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 wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

16. 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;

17. 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]

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent
[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

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];

18. 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;

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni 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 l-atti kollha tal-Kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Diċembru 2021 fejn il-Kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>**Punti ta' fatti**</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond Flat numru 2, Saint Mary Flats, numru 3, Lower Saint Albert Street, Gżira.

[4] Vide sentenza fl-ismijiet "*Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali*" deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Gunju 2020

2. Permezz ta' att datat 26 ta' Novembru 1986 (ara Dok Ċ a' fol 321 u 137, is-sid oriġinali, s-Soċjetá George Spiteri (Successors) Limited, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lill-intimat Desmond Cassar. Din il-konċessjoni kienet għal-żmien wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li ċ-ċens kien ta' mitejn u tmenin Lira (LM280) fis-sena.

3. L-intimat Desmond Cassar baqa jirrisjedi fil-fond flimkien ma' martu l-intimata Miram Cassar anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fis-26 ta' Novembru 2007. Dan bis-saħħa tal-emendi fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bis-sub-inċiżi (2) u (7) ta' dan l-artikolu kif hekk emendat, l-intimati konjuġi Cassar ingħataw id-dritt li jokkupaw il-fond ope legis b'titolu ta' kera.

4. Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

5. L-ammonti hekk dovuti huma imniżżla fis-seba' premessa tar-rikors promotur (fol 2) u s-seba' paragrafu tal-affidavit tar-rikorrenti Jason Spiteri (fol 127). Dawn ma ġewx kontestati u huma s-segwenti:

"*Illi a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera annwa li ġiet awmentata għas-somma ta' LM460.14 (€1071.85); liema kera ġiet awmentata għas-somma ta' €1143.21 fis-sena 2013; għas-somma ta' €1166.80 fis-sena 2016; u għas-somma ta' €1204 fis-sena 2019 u dan skont ir-rata ta' inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009*"

6. Permezz ta' skrittura datata 31 ta' Lulju 2020 (a' fol 130), ir-rikorrenti u l-inkwilini intimati ftehmu li, b'effett mis-26 ta' Awwissu 2020, il-kera tiġi awmentata għal €2,000 fis-sena, pagabbli permezz ta' pagamenti ta' €500 kull tlett xhur. Din ir-revizjoni saret in virtu' ta' dak dispost fl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 u sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021 (ara wkoll affidavit ta' Jason Spiteri a' fol 127 para 8).

7. Qabel ma intavolaw il-kawża odjerna, r-rikorrenti preżentaw ukoll ittri uffiċjali kontra l-intimati għal ħsarat sofferti minnhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja kawża ta' l-artikolu 12 tal-Kap. 158 (ara ittra uffiċjali risponsiva għall-ittra uffiċjali preżentata fl-10 ta' Marzu 2020, preżentata fl-4 ta' Mejju 2020 a' fol 24 u dik preżentata fl-24 ta' Lulju 2020 a' fol 25).

Punti ta' Liġi

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti, qua l-aventi causa tas-Soċjetá George Spiteri (Successors) Limited, qed jilmentaw li l-artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u l-artikolu 12(7) tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-dritt

tagħhom għat-tgawdija tal-fond 59, St. Francis Street, Hamrun sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

9. Dan għaliex bl-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158, huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċevew kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma ġarrew piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilhom l-inkwilini konjuġi Cassar.

10. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

11. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no 98; and Beyeler v.Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

12. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u

jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (**Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**).

13. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."* (**Buttigieg and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

14. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid

ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju is-**Sentenza fl-ismijiet Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Sentenza fl-ismijiet Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et**, **Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

15. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta**, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara Ara **Sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tad-9 ta' Lulju 2019**).

16. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik kwotata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet (ara nota a' fol 2 sa 4) li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara wkoll fl-ismijiet **Benjamin Testa et -vs- l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (Ara Sentenzi fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,tal-11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

17. Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza r-raba' eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar minn okkażjoni waħda.

18. Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed 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*;" (ar Aentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Ġenerali et** (mhux appellata), Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tas-7 ta' Frar 2017).

19. Dan premess, il-Qorti tosserva li r-Rikorrenti għamlu l-prova tat-titolu. Il-fond in kwistjoni ġie trasferit lilhom mis-soċjetá Spiteri J. S. Limited permezz ta' att ta' donazzjoni datat 13 ta' Novembru 2006 (ara fol 17 et seq, partikolarment fol 19). Min-naħa tagħha s-soċjetá Spiteri J.S. Limited akkwistat il-fond in kwistjoni mis-soċjetá George Spiteri (Successors) Limited permezz ta' att ta' diviżjoni datat 16 ta' Novembru 2003 (ara fol 8 et seq, partikolarment fol 15). Joħroġ mit-tieni premessa li min-naħa

tagħha s-soċjetá George Spiteri (Successors) akkwistat il-fond in kwistjoni b'kuntratt datat 5 ta' Marzu 1984.

20. B'hekk jirriżulta li r-Rikorrenti huma s-sid tal-fond de quo. Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-Rikorrenti għandhom titolu validu fuq il-fond. Isegwi li għandhom dritt jippretendu li jgawdu ħwejjiġhom u, aktar minn hekk, jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet tagħhom fuq ħwejjiġhom meta dawn ikunu miċħuda. Il-Qorti tfakkar li l-kwalita' meħtiega f'kawżi bħal dawn ma hiex il-*probatio diabolika* għax l-azzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ma hiex waħda petitorja iżda kostituzzjonali.

21. Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn mindu għandha tibda titqies il-leżjoni, il-Qorti hija konsapevoli tas-sentenza fl-imsijiet **Ian Peter Ellis pro et noe -vs- Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** fejn intqal hekk:

"*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni*

bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."

22. Kif ġia rriteniet f'kawżi ta' din ix-xorta, din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

23. Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti però, il-komportament tal-awturi tar-Rikorrenti ma jsibx applikazzjoni f'din id-determinazzjoni taż-żmien minn mindu għandha tibda titqies il-leżjoni ai fini ta' kumpens. Dan peress li l-fond in kwistjoni ddevolva favur ir-Rikorrenti

sena qabel ma skadiet il-konċessjoni emfitewtika fis-26 ta' Novembru 2007 li hija d-data li minnha għandha tibda titqies il-leżjoni.

24. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

25. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

26. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet ġia kopjożament u kostantament esposti mill-Qorti Ewropea u l-Qrati tagħna, tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv.

27. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti billi sejra tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12(7), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, jikser d-dritt tar-Rikorrenti sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għat-tgawdija tal-proprjetá tagħha bl-indirizz Flat numru 2, Saint Mary Flats, numru 3, Lower Saint Albert Street, Gżira.

28. Il-Qorti sejra għalhekk tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

29. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed titlob lil Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni (ara t-tielet, ir-raba u l-ħames talba).

30. Fir-rikors promotur ir-Rikorrenti jippremetti li "*l-kawża odjerna qegħdha tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018*" (ara premessa 21 a' fol 4). Din il-Qorti iżda għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, f'dan il-każ is-26 ta' Novembru 2007, sal-10 ta' April 2018 u mhux sal-31 ta' Diċembru 2019. Dan peress li, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bis-

sostituzzjoni ta' dan l-Att bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati …. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (**Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali** et ċitata supra).

31. Ir-rikorrenti donnhom qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti mir-Rikorrenti, l-Qorti tagħti t-telf kollu li r-rikorrenti għamlu mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika sal-lum, ammontanti għal ċirca €74,202.95 (ara nota fol 154).

32. F'dan ir-rigward qed issir referenza għal dak li qalet **il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza fl-ismijiet Robert Galea -vs- Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017.** Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita'*

mitlufa (Kost. ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et****).”*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et****, 12 ta’ Lulju 2019 rriteniet li “Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta’ dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,* ***Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta’ Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim’Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta’ April, 2018)****.***

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b’applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta’ manutenzjoni u tiswijiet....

.... Kif gie ritenut fis-sentenza ta’ din il-Qorti deciza fil-31 ta’ Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali*** *u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi*

trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (****Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:*

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.)....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond***

***Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,** deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13, **Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,** 27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17, **Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17, **Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16, **Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17, **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,** 14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet **Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru** decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-Rikorrenti mhuwiex gustifikat."*

33. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit ex parte Adrian Mangion mis-sena 2007 jiġifieri €6,200, li hu ferm ogħla mill-kera ta' €1,071.85 li bdew jipperċepixxu r-Rikorrenti kif umbagħad awmentata għal €1204.17 bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 (ara rapport a' fol 102). Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi, il-valur lokatizzju terġa baqa' tiela sa €11,200 fis-sena 2018. Għajr għall-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li din tiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kieku ġew istitwiti mir-Rikorrenti. Meħud in konsiderazzjoni

li l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Mangion matul dawn is-snin imsemmija hu ferm ogħla mill-kera li jipperċepixxu r-Rikorrenti, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.

34. Din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet. Irid jingħad madanakollu li l-fond in kwistjoni jinstab fil-Gżira li huwa "*one of the most sought-after localities...is located in a quiet residential area ... close to the Sliema and Gżira waterfront and the large abondoned garden of Villa Bonici.*" (ara rapport a' fol 98; ara wkoll eskussjoni tal-Perit a' fol 146).

35. Fl-aħħarnett din il-Qorti tissenjala li r-Rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettivita` tar-rimedji li jista' jagħti l-Bord tal-Kera skont il-ligi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018 issa sostitwit bl-Att XXIV.2021.21, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

36. Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata.

37. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' €30,000. Din is-somma ma hiex tqis iż-żmien li r-Rikorrenti ħadet biex tressaq l-ilment tagħha quddiem il-Qorti. Dan għal raġunijiet indikati mill-Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet **Apap Bologna vs Malta**, 30 ta' Novembru 2016 para 46.

38. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Dan peress li kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin,

li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);"*

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u 12(7) 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 lill-intimati konjuġi Cassar għall-fond Flat numru 2, Saint Mary Flats, numru tlieta (3), Lower Saint Albert Street, Gżira u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetá tagħhom.

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom Flat numru tnejn (2), Saint Mary Flats, numru tlieta (3), Lower Saint Albert Street, Gżira bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni soferti mir-Rikorrenti 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.

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000).

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrenti l-kumpens likwidat bl-imgħaxxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, kompriżi dawk tal-ittri uffiċċjali tal-10 ta' Marzu 2020 u tal-24 ta' Lulju 2020 jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur
cb