QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 2 ta' Marzu 2022

Numru 2

Rikors Nru. 120/2019

Vincent Farrugia, Michael Farrugia u Ersilia Farrugia

vs

L-Avukat tal-Istat u
Pauline Cordina u b'digriet tas-7 ta' Ottubru 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem Lindsay Cordina wara l-mewt ta' Pauline Cordina, u
Lindsay Cordina

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tas-17 ta' Lulju 2019 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' fond 4, gia 27, Karla Lane, St. Rocco Street Birkirkara.

2. Illi huma kienu kkoncedew l-istess fond permess ta' enfitewsi temporanju ta' 21 sena lil certu Anthony Cordina u dan skont kuntratt datat 12 ta' Settembru 1986 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt.

3. Illi l-istess Anthony Cordina gie nieqes u l-istess post qieghed jigi okkupat mill-intimati Pauline u Lindsay Cordina.

4. Illi c-cens originali kien ta' Lm160 fis-sena ekwivalenti €372.80.

5. Illi jinghad ir-rikorrenti qeghdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom hekk kif sanciti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.

6. Illi r-rikorrenti jqisu li l-valur li qeghdin jippercepixxu bhala kera u dan bl-operazzjoni tal-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-fatt lir-rikorrent ma ghandhom l-ebda aspettazzjoni realistika meta dan il-fond sejjer jigi ritornat lilhom huwa leziv tal-istess drittijiet hawn fuq indikati.

7. Illi l-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 dahlu fis-sehh permezz tal-Att XVIII tal-2007 u emendati permezz ta' Att V tal-2010. B'effett ta' dawn l-artikoli, ghalkemm ir-rikorrenti baqghu sidien tal-fond, giet imposta fuqhom, wara d-data tal-kuntratt tal-enfitewsi temporanja de quo, relazzjoni gdida mal-inkwilini ghal perjodu indefinit.

8. Illi bizzejjed jinghad li din ir-relazzjoni kellha tigi estinta fis-sena 2007 u dan fl-iskandenza tal-perjodu originali tal-enfitewsi u aktar minn hekk l-istess Anthony Cordina, cioe l-enfitewta originali gie nieqes, izda r-rikorrenti ma jistghux jiehdu l-fond lura u dan minhabba l-operazzjoni tal-artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Illi ghalhekk il-protezzjoni tal-artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta hija ngusta u sproporzjonata b'dan li huma r-rikorrenti biss li qeghdin isofru u ma hemm l-ebda bilanc hekk kif rikjest skont l-istess artikoli.

10. Illi in oltre, l-artikolu 12B tal-istess Kapitolu (introdotti bl-Att XXVII tal-2018) ma huwa tal-ebda kenn ghar-rikorrenti stante li l-massimu kontemplat bhala kera skont l-istess artikolu ossia dak ta' 2% tal-valur tal-proprjeta jaghti valutazzjoni baxxa u sproporzjonata b'dan li ma jista' qatt jitqies bhala rimedju ordinarju.

11. Illi ghal dawn ir-ragunijiet kollha r-rikorenti jqisu li soffrew u qeghdin isofru u sejrin ikomplu jsofru lezzjoni tad-dritt taghhom ta' proprjeta hekk kif sancita fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom, u dan nonostante l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (l-artikolu 12B tal-Kap. 158);

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghha ossia fond 4, gia 27, Karla Lane, St. Rocco Street Birkirkara bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem u b'hekk taghti lir-rikorrenti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVIII tal-2007 u

emendat permezz ta' Att V tal-2010 li ma kkreawx 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-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem;

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

5. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

6. Tiddikjara illi l-intimati Pauline Cordina (ID 48654(M)) u Lindsay Cordina (ID 56985(M)) ma ghandhom l-ebda dritt li jibqghu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li gie mahluq permezz ta' artikoli tal-ligi hawn fuq imsemmija.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-intimati Cordina tassew qeghdin izzommu d-dar ta' Birkirkara b'titolu ta' kirja skont l-artikolu 12 jew l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ikun tajjeb ukoll li r-rikorrenti jghaddu kopja tal-koncessjoni enfitewtika;

2. Illi hekk ukoll, ir-rikorrenti ma jistghux jattakkaw f'daqqa l-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ghaliex l-okkupazzjoni taht wiehed minn dawn iz-zewg artikoli bilfors jeskludi l-applikazzjoni tal-artikolu l-iehor. Kemm hu hekk, skont l-artikolu 12A(1)(a), dan l-artikolu jghodd meta ma jkunx applikabbli l-artikolu 12. Jigfieri r-rikorrenti jridu jaghhzu liema wiehed minn dawn iz-zewg artikoli jridu jattakkaw ghaliex inkella l-azzjoni taghhom taqa' minhabba talbiet kunfliggenti li ma joqghodux flimkien;

3. Illi dwar il-mertu, ma jidhirx li l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti huma gustifikati ghaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti, holquha huma stess. Ghall-inqas minn dak dikjarat fir-rikos kostituzzjonali taghhom, kienu r-rikorrenti stess li minn jeddhom ghazlu li jintrabtu bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan meta ffirmaw il-koncessjoni enfitewtika temporanja fit-12 ta' Settembru 1986. Tabilhaqq meta r-rikorrenti ffirmaw il-kuntratt tal-enfitewsi, id-dispozizzjonijiet imdahhla bl-Att XXIII tal-1979 kienu diga fis-sehh u allura huma kienu jafu jew messhom kienu jafu bil-konsegwenzi legali li mat-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika, l-okkupazzjoni tal-enfitewta kienet ser tinqaleb f'wahda ta' kirja;

4. Illi bla hsara ghal dan, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex misthoqqha ghaliex mhux minnu li l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmluha impossibli ghalihom li jiehdu lura l-post f'idejhom minhabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari tal-artikoli 12(2), 12A(2) u 12B(8)(b) flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jurik li t-tigdid tal-kirja favur il-kerrej hija mizura temporanja li tista' tigi mwaqqfa;

5. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma tistax tintlaqa'. Dan ghaliex l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistghux jintlaqtu mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minhabba li

skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda haga f'dan l-artikolu ma ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta, li ssehh fil-kuntest ta' kirja. F'kull kaz l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jharsu t-tlitt kundizzjonijiet imsemmija fl-artikolu 37;

6. Illi l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, lanqas ma jiksru l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-lstat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bzonn jaqghu tabilhaqq taht dan il-proviso;

7. Illi sewwasew f'dan il-kaz, l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi, (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

8. Illi minbarra dan, is-sidien ma jistghux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma jistghu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wiehed ma jridx jinsa li meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f’dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sidien minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' gidhom, jigbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq;

9. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, is-sidien jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux li jkollu protezzjoni mill-lstat. Ghalhekk ma jistax jinghad, li l-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jmorru kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

10. Illi la mhemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqghu t-talbiet l-ohra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat ir-risposta ta’ Cordina et li tghid hekk:

1. Illi prelimmarjament l-intimati ma humiex il-legittimi kontraditturi tal-azzjoni attrici in kwantu azzjonijiet ghal ksur ta' drittijiet tal-bniedem jistghu biss jigu ndirizzati kontra l-istat u qatt kontra ndividwi privati.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati certament li ma lledew l-ebda dritt tar-rikorrenti u certament li ma kkawzawlhom l-ebda dannu kif pretiz mill-istess rikorrenti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-sitt talba tal-atturi ma tistax u ma ghandhiex tintlaqa' fil-konfront tal-esponenti stante li tali rimedju ma huwiex kontemplat fit-tip ta' azzjoni esperita mill-atturi u fi kwalsiasi kaz ma jissustistux l-elementi necessarji fil-ligi sabiex tintlaqa' tali talba.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-dispozizzjonijiet legali li ghalihom jaghmlu referenza l-atturi flr-rikors promutur, ma humiex lezivi tad-drittijiet indikati mill-istess rikorrenti kif ser jigi ppruvat fll-mori ta' dawn il-proceduri.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni u t-talbiet attrici huma privi minn kull fundament guridiku u fattwali u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjun.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettenti lill-esponenti fil-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza wara ilment intavolat mill-atturi illi l-artikoli 12 u/jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi tad-drittijiet fondamentali taghhom hekk kif sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan nonostante l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond li jinsab f'Birkirkara li kien gie koncess minnhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Anthony Cordina ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena versu cens annwu u temporanju ekwivalenti ghal €372.80 (Lm160), u dan skont kuntratt datat 12 ta' Settembru 1986. Wara l-mewt ta' Anthony Cordina il-fond baqa' okkupat mill-intimati Pauline Cordina u Lindsay Cordina. L-atturi jilmentaw li din il-koncessjoni enfitewtika kellha tintemm fl-2007 izda bl-operazzjoni tal-artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma ma jistghux jiehdu lura l-proprjeta taghhom, u jsostnu li l-protezzjoni moghtija lill-intimati b'dawn l-artikoli hija ingusta u sproporzjonata, ghaliex m'ghandhom l-ebda aspettazzjoni realistika li dan il-fond ser

jigi ritornat lura lilhom u ghaliex il-kera percepibbli hija baxxa wisq. Jilmentaw li l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, ma huwa ta' l-ebda ghajnuna ghalihom peress li l-massimu kontemplat bhala kera skont l-istess artikolu huwa dak ta' 2% tal-valur tal-proprjeta u ghalhekk dan jaghti valutazzjoni baxxa u sproporzjonata li ma tista' qatt titqies bhala rimedju ordinarju. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti kjarifikaw imbaghad li huwa biss l-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li qed jimpunjaw permezz ta' dawn il-proceduri, u mhux ukoll l-artikolu 12.

Provi

Vincent Farrugia xehed (*fol.* 24) illi r-rikorrenti kollha f'din il-kawza huma ahwa u huma kollha proprjetarji tal-fond in kwistjoni, li kien inxtara minnhom stess, ghalkemm kienu l-genituri taghhom li kienu hallsu ghalih. Spjega li ghall-ewwel f'dan il-post kienu joqghodu r-rikorrenti flimkien mal-genituri taghhom sakemm imbaghad bdew jikruh lil terzi. Qal illi fit-12 ta' Settembru 1986 kienu dahlu f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja ma' Anthony Cordina, u dakinhar hu kien fehem li wara li jghaddu l-wiehed u ghoxrin sena tal-kuntratt, il-post kien ser jerga jmur lura ghand il-familja tieghu, tant li fil-kuntratt kien gie stipulat li jekk Cordina ma johrogx mill-fond kellu jhallas Lm1 kuljum. Zied li hafna drabi c-cens ma kienx jithallas fil-hin u ohtu kien ikollha toqghod tigri wara Cordina ghal hlas. Spjega li llum il-gurnata l-kera qed tigi depozitata l-Qorti ghaliex sar jaf li l-ammont ta' kera pagabbli huwa mizeru izda Cordina rrifjutat li tizdied il-kera. Zied li Cordina irrifjutaw ukoll li jixtru l-fond.

Michael Farrugia xehed (*fol.* 26) illi huwa wiehed mill-proprjetarji tal-fond in kwistjoni flimkien ma' hutu l-atturi l-ohra. Spjega li huwa jigi z-zghir fil-familja u ghalhekk hafna drabi kien ihalli f'idejn hutu fuq din il-proprjeta. Qal li meta kien sar il-kuntratt ta' enfitewsi ma' Cordina hu kien fehem li kienu ser jergu jiehdu lura l-pussess tal-fond wara li jaghlaq ic-cens. Spjega li kienu qabbdu lil Perit Rene Cutajar biex jaghmel stima tal-fond, izda Pauline Cordina kienet irrifjutat li tghola l-kera. Xehed li dakinhar Pauline Cordina kienet staqsithom jekk kinux lesti li jbieghu id-dar, izda meta qalulha l-prezz li kienu qed jitolbu irrifjutat u minflok ghamlet offerta ta' €110,000 li ghalihom kienet baxxa wisq.

Il-Perit Tekniku appuntat mill-Qorti, Il-Perit Elena Borg Costanzi, stmat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-2007 u l-2021 (*fol.* 53 – 72) bis-segwenti mod:

Sena	**Valur Lokatizju Annwu**
2007 - 2012	€4,000
2013 - 2018	€6,400
2019 - 2021	€9,000

Il-Perit Tekniku spjegat li waslet ghal dawn il-valuri b'referenza ghall-fond fi stat *unfurnished,* liberu u frank u fid-dawl tal-potenzjal tal-izvilupp ta' dan il-fond, id-daqs tieghu u l-istat li jisab fih, u dan wara li kkonsultat ma' dokumenti, studji u statistici relevanti ghal dan l-ezercizzju kif elenkati fil-paragafu numru 5 tar-relazzjoni taghha, bhal per ezempju il-Valuation Standards for Accredited Valuers mahruga mill-Kamra tal-Periti fl-2012 u l-indici tal-inflazzjoni skont informazzjoni mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta.

Prova dwar il-kirja u l-bazi tal-azzjoni attrici

Permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-Avukat tal-Istat eccepixxa li l-atturi ghandhom iressqu prova tal-kirja mertu ta' dawn il-proceduri. Il-Qorti tosserva li l-atturi Vincent Farrugia u Michael Farrugia xehdu fl-affidavit taghhom dwar il-kuntratt ta' enfitewsi li gie konkluz bejn l-atturi u Anthony Cordina fit-12 ta' Settembru 1986. Din ix-xhieda tinsab ikkonfermata mid-dokument esebit a fol 28 tal-atti, u cioe il-kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja. M'hemmx dubbju illi Anthony Cordina kien cittadin ta' Malta u kien juza l-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu u tal-familja tieghu. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti jinsab pruvat li l-fond in kwistjoni jinsab okkupat taht titolu ta' kirja skont l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Minn dan isegwi wkoll li l-artikolu impunjat mill-atturi fil-kawza taghhom huwa l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat huma sorvolati.

L-eccezzjoni tal-inkwilini li mhuwiex legittimi kontradditturi f'din l-azzjoni

Permezz tal-ewwel eccezzjoni taghhom l-inkwilini Cordina ecceppew illi mhumiex il-legittimi kontradditturi f'din l-azzjoni. Il-Qorti tqiss illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux ghall-lezjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi ghaliex il-

protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-ligi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'ghandhomx l-interess guridiku rikjest sabiex ikun parti minn din l-azzjoni. L-accertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx legittimu kontradittur f'kawża issir fuq bazi *prima facie,* u s-sejbien illi l-konvenut ikun legittimu kontradittur huwa minghajr pregudizzju ghad-decizjoni fil-mertu.[1]

Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina…u Lindsay Cordina…m'ghandhom l-ebda dritt li jibqghu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li gie mahluq permezz ta' artikolu tal-ligi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u ghaldaqstant hija ghandha jkollha l-opportunita li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li ghal finijiet ta' din l-eccezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija misthoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eccezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittrici f'din l-azzjoni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-Avukat tal-Istat eccepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli f'dawn il-proceduri ghaliex skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda haga f'dan l-artikoli m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi sa fejn din tun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

L-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

> "(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –
> (f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;"

Il-Qorti tosserva li permezz ta' din il-kawza l-atturi qieghdin jilmentaw mhux biss illi l-ligi allegatament taghmilha impossibli ghalihom li jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta in kwistjoni, izda wkoll illi l-kera pagabbli skont il-ligi hija baxxa wisq meta kkomparata mal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-artikolu 37(2)(f) m'ghandux l-effett li jippreKludi lil din il-Qorti milli tezamina l-ilment

[1] Ara per eżempju: **Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et** (Appell, 5/10/2001)

tal-atturi fir-rigward tal-quantum tal-kera pagabbli mill-inkwilini, in kwantu din il-kwistjoni tmur oltre t-tehid ta' pussess tal-fond. Għaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda safejn l-ilment tal-atturi jitratta l-quantum tal-kera pagabbli.

Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali."

Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;" F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost, 31/01/2014)

> "...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust."

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi

> "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*". (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (PA, 11/05/2017)

> "Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux

> semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[2]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wieghsa f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[3] Detto dan, din is-diskrezzjoni m'hijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[4]

Illi r-regim legali mahluq permezz tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta diga gie skrutinizzat diversi drabi, u gie stabbilit illi din il-ligi ghandha ghan legittimu fl-interess generali.[5] Din il-Qorti ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn ghandha tiddipartixxi minn dawn id-decizjonijiet, illi jirriaffermaw li l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien intiz sabiex jipprotegi inkwilini bhala parti minn qafas aktar wiesgha ta' protezzjoni tad-dritt ghal akkomodazzjoni ghal skopijiet socjali, li huwa ghan ikkonsidrat bhala wiehed legittimu u fl-interess generali, u ghaldaqstant qieghda taghmel dan ir-ragunament taghha.

Illi pero, m'huwiex bizzejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun wahda legittima u fl-interess generali. Tali interferenza trid tkun ukoll necessarja f'socjeta demokratika, fis-sens illi ghandu jkun hemm bilanc gust bejn l-interess generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit permezz ta' dawn l-artikoli.[6]

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

> "[a] *fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's*

---

[2] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[3] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[4] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).
[5] Ara per ezempju **Amato Gauci vs Malta** (QEDB, 15/09/2009); **Dr. Cedric Mifsud noe et vs l-Avukat Generali et** (Kost., 31/01/2014); **Anthony Aquilina vs Malta** (QEDB 11/12/2014); **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** (Kost. 29/04/2016); **Cassar vs Malta** (QEDB, 30/01/2018); **Gabriella Mangion et vs L-Avukat Generali et** (PA, 07/02/2018); **Philip Cilia vs L-Avukat Generali et** (PA, 15/01/2020).
[6] Ara per ezempju **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** (QEDB, 19/06/2006); **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** (Kost. 29/11/2013).

> *fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1*."[7]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."[8]

Illi l-Qorti taghmel ukoll referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et** (PA, 11/02/2015) fejn il-proporzjonalita ta' dan ir-regim legali gie ezaminata in vista tal-istorja ta' dan l-att:

> "Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-sahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghat-tnehhija ta' certi fondi "godda" mill-morsa tad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qieghed jerga' johloq eccezzjoni fl-eccezzjoni u jikkontrolla x'setghat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-eghluq ta' kirja (jew ta' koncessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-Qorti tħoss li din il-preċizazzjoni hija meħtiega fil-kaz li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament guridiku Malti kienu jezistu diġà ligijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni socjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtiegu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja."

---

[7] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[8] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).

Illi l-isporporzjon o meno ta' mizura pero ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Il-Qorti taghraf illi b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qabel l-emendi tal-2018, l-intimati Cordina kienu jgawdu minn dritt ta' rilokazzjoni li kien jaghmilha ferm difficli, jekk mhux kwazi impossibli li r-rikorrenti jkunu jistghu jiehdu lura l-proprjeta taghhom, u ghalhekk dan ir-regim legali kien johloq incertezza kbira fir-rigward ta' meta r-rikorrenti setghu jerga jigu rripristinat fit-tgawdija tal-proprjeta taghhom.

Bhala prova dwar il-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond in kwistjoni, il-Qorti ghandha quddiemha r-relazzjoni tal-Perit Tekniku mahtur minnha u r-rapport tal-perit ex parte inkarigat mill-atturi. Meta wiehed iqis il-kera li kienet u hija pagabbli mill-konvenuti inkwilini ikkomparata mal-valur lokatizju tal-proprjeta fuq is-suq liberu tirrizulta manifestament sproporzjon kbira fil-kera bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali sanciti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Huwa minnu illi fejn si tratta ta' mizuri mehuda fl-interess pubbliku ghal ghanijiet ta' akkomodazzjoni socjali il-kera percepita mis-sid ma tehtieg illi tkun daqs dik percepibbli fuq is-suq liberu. Minkejja dan pero jibqa' jehtieg illi tinzamm relazzjoni proporzjonata bejn il-kera percepita skont il-ligi u dik percepibbli fuq is-suq liberu sabiex b'hekk l-oneru tal-protezzjoni tal-akkomodazzjoni ghal persuni vulnerabbli u fil-bzonn ma jaqax kollu fuq spallejn ic-cittadin privat.

Fir-rigward tal-argument tal-atturi li l-posizzjoni legali taghhom ma marritx ghall-ahjar wara d-dhul fis-sehh tal-emendi tal-2018, il-Qorti tirrileva li ma jirrizultax li l-atturi intavolaw azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera taht l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta introdott fl-2018. Dan l-artikolu jaghti lill-atturi l-possibilita li jitolbu l-izgumbrament tal-inkwilini fil-kaz illi ma jissodisfawx it-test tal-kapital u l-mezzi, li jitolbu zieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-propjeta fuq is-suq liberu u wkoll li jitolbu li jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda tal-kera. Ma tressqet l-ebda prova mill-atturi li huwa improbabbli li l-inkwilina tghaddi t-test tal-mezzi u l-kapital u allura ma jirrizultax bl-ebda mod l-incertezza ilmentata mill-atturi li jiehdu l-proprjeta

taghhom lura minkejja l-introduzzjoni tal-artikolu 12B. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti ma jistax jinghad a priori li l-procedura stabbilita fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma tistax toffri rimedju xieraq lill-atturi ghas-sitwazzjoni li jinsabu fiha bhalissa. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li mill-perizja teknika jirrizulta li l-valur tal-proprjeta in kwistjoni fuq is-suq liberu huwa ta' €340,000 filwaqt li l-valur lokatizju annwali fuq is-suq liberu huwa ta' €9,000, li jfisser li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ta' cirka 2.65% tal-valur tal-proprjeta. Skont il-ligi, jekk l-inkwilini jghaddu mit-test ta' kapital u tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta fuq is-suq liberu, u cioe sa massimu ta' €6,800 fis-sena. Ghalkemm huwa minnu li dan huwa anqas mill-valur lokatizju fuq is-suq liberu, kif diga intqal, skont il-gurisprudenza huwa accettabli li f'dak li ghandu x'jaqsam akkomodazzjoni socjali il-kera pagabbli mill-inkwilin mhijiex mehtiega li tkun ekwivalenti ghal kera percepibbli fuq is-suq liberu. Dak li huwa mehtieg huwa li s-sid tal-proprjeta ma jgorrx piz individwali eccessiv minhabba l-mizura kontemplata fil-ligi.

Barra minn hekk il-Qorti tosserva li fil-mori ta' dawn il-proceduri giet nieqsa Pauline Cordina u fil-fond ghadha tirrisjedi bint l-inkwilini Lindsay Cordina. Wara l-emendi tal-2018 li saru fid-definizzjoni tat-terminu "kerrej", m'ghadux jista' jinghad li l-ligi tohloq incertezza dwar meta l-atturi jistghu jiehdu lura l-proprjeta taghhom peress illi skont il-ligi, jekk il-konvenuta Lindsay Cordina kienet tirrisjedi flimkien ma' Pauline Cordina għal erbgħa (4) mill-ahhar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u kienet ghadha tghix ma' Pauline Cordina sad-data tal-mewt taghha, hija ghandha dritt tkompli tirrisjedi fl-istess fond ghall-massimu ta' hames snin mid-data tal-mewt ta' Pauline Cordina, u cioe mit-23 ta' Lulju 2021. Dan ifisser li hemm certezza li l-proprjeta ser terga tirriverti lura fil-pussess tal-atturi sat-23 ta' Lulju 2026, u dan dejjem sakemm ir-rikorrenti ma jirnexxilhomx jottjenu l-izgumbrament tal-istess Lindsay Cordina qabel din id-data wara l-applikazzjoni tat-test tal-mezzi u l-kapital. Ghalhekk huwa car li fic-cirkostanzi tal-kaz hija nfondata l-allegazzjoni tal-atturi li anke wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII ghadu impossibli ghalihom li jirriprendu lura l-pussess tal-fond proprjeta taghhom.

Mehud dan kollu in konsiderazzjoni, hija ghalhekk il-fehma tal-Qorti li jirrizulta illi l-principju tal-proporzjonalita ma kienx qieghed jinzamm f'dan il-kaz, u

konsegwentement huwa minnu fid-dritt u fil-fatt l-ilment tal-atturi li sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja minhabba l-operazzjoni tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'effett sad-dhul fis-sehh tal-emendi introdotti permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fl-2018.

Kumpens

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA, 27/062019) fis-sens li

> "…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi llikwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

> "*The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV).*"[9]

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropeja

> "…*the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such*

[9] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."[10]

Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta li s-somma global ta' kera percepibbli mill-atturi a bazi tal-valur lokatizju fuq is-suq liberu bejn l-2007 u d-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienet tkun ta' cirka €55,200.

Illum il-gurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-kawza issegwi l-metodu ta' komputazzjoni stabbilit mill-Qorti Ewropea fis-sentenza **Cauchi vs Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat li sabiex jigi likwidat kumpens xieraq ghandu jsir tnaqqis ta' cirka 30% mis-somma li kienet tkun percepibbli mir-rikorrenti fuq is-suq liberu minhabba l-ghan legittimu tal-ligi impunjata, u tnaqqis iehor ta' 20% fuq is-somma rizultanti sabiex jittiehed kont tal-incertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom izommu l-proprjeta mikrija tul iz-zmien relevanti kollu ghall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma rizultanti ghandha mbaghad titnaqqas il-kera percepita mir-rikorrenti, jew il-kera li kienet percepibbli skont il-ligi.

F'dan il-każ jirriżulta li l-kera pagabbli lir-rikorrenti fuq is-suq liberu skont ir-relazzjoni teknika mill-2007, u cioe mill-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika sad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 kienet tkun fl-ammont ta' ċirka €55,200. Minn dan l-ammont għandu imbagħad isir tnaqqis ta' 30% kif spejgat, li jwassal għall-ammont ta' ċirka €38,640, u mbagħad tnaqqis ta' 20% li jwassal għall-ammont ta' ċirka €30,912. Minn dan l-ammont għandha mbagħad titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini matul dan il-perjodu, li jirriżulta li kienet fl-ammont ta' ċirka €4,321.[11] Ghalhekk il-kumpens pekunarju pagabbli lir-rikorrenti huwa fl-ammont ta' sitta u ghoxrin elf, hames mija u disghin ewro (€26,590).

Oltre l-kumpens pekunarju, ir-rikorrenti huma dovuti wkoll kumpens non-pekunarju. Fil-fehma tal-Qorti, ikkonsidrat iz-zmien li damet ghaddejja l-lezjoni, l-ammont ta'

---

[10] **Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).

[11] Dan l-ammont gie mahdmum fuq dawn il-figura ta' kera: €372.80 fis-sena ghas-snin mill-2007 sal-2012, u cioe c-cens annwu stabbilit fil-kuntratt li gie kkonvertit f'kera bis-sahha tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta; €377.94 fis-sena ghas-snin mill-2013 sal-2015, u cioe l-kera miftehma mizjuda bir-rata ta' 1.38% skont ir-rata tal-inflazzjoni; u €380.36 fis-sena ghas-snin mill-2016 sad-dhul fis-sehh tal-emendi tal-2018, u cioe l-kera awmentata ta' €377.94 mizjuda bir-rata ta' 0.64% skont ir-rata tal-inflazzjoni.

danni pekunarji sofferti mir-rikorrenti u l-passivita taghhom ghal aktar minn ghaxar snin, il-kumpens non-pekunarju dovut huwa fl-ammont ta' erbat'elef ewro (€4,000).

Ghaldaqstant, il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti huwa fis-somma ta' tletin elf, hames mija u disghin ewro (€30,590).

Rigward it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Cordina, il-Qorti tqis illi huwa evidenti li l-kumpens likwidat f'din is-sentenza m'ghandux jithallas, lanqas in parte, minnhom. L-okkupazzjoni taghhom tal-fond in kwistjoni kienet dejjem ai termini tal-ligi, u m'ghandhomx ikunu huma li jaghmlu tajjeb ghall-ksur ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-atturi, galadarba huwa l-Istat li ghandu l-obbligu li jiggarantixxi u jipprotegi dawn id-drittijiet.

Rigward is-sitt talba tal-atturi sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-inkwilini m'ghandhom l-ebda dritt li jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni, il-Qorti tirrileva li wara d-dhul fis-sehh tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-ligi tipprovdi procedura legali sabiex l-atturi jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuta Lindsay Cordina mill-fond mertu ta' din il-kawza, oltre li jistghu wkoll jitolbu awment fil-kera pagabbli minnha u varjazzjoni fil-kondizzjonijiet tal-kera, u dan quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Peress li l-atturi impunjaw biss il-validita tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta f'din il-kawza, u dan kif jirrizulta min-nota ta' sottomissjonijiet taghhom (*fol.* 86), il-validita tal-artikolu 12B ma gietx determinata f'din il-kawza. Ghalhekk il-Qorti tqis illi m'ghandhiex iggib fix-xejn il-procedura kontemplata f'dan l-artikolu billi tordna l-izgumbrament ta' Lindsay Cordina. Ghaldaqstant is-sitt talba attrici qed tigi michuda.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat safejn kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti, tilqa' t-tieni u limitatament it-tielet eccezzjoni tal-inkwilini Cordina u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet taghhom, tichad s-sitt talba attrici u,

i. Tilqa l-ewwel u t-tieni talba attrici limitatament u tiddikjara li bl-operazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-atturi soffrew lezjoni tad-drittijiet taghhom sanciti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Prokotoll tal-Konvenzjoni Ewropea

bejn it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fl-2007 sad-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018;

ii. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara lill-Avukat tal-Istat responsabbli ghall-kumpens tad-danni sofferti mill-atturi b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet imsemmija;

iii. Tilqa' r-raba' u l-hames talbiet attrici, tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi fl-ammont totali ta' tletin elf, hames mija u disghin ewro (€30,590) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' sitta u ghoxrin elf, hames mija u disghin ewro (€26,590) bhala kumpens pekunarju u in kwantu ghas-somma ta' erbat' elef ewro (€4,000) bhala kumpens non-pekunarju u tordna lill-Avukat tal-Istat ihallas is-somma hekk likwidata lill-atturi.

Spejjez jithallsu in kwantu ghal 20% mill-atturi u in kwantu ghal 80% mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur