FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 134/2020ISB

Felicity Wismayer (K.I. 0869252M) u b'digriet tal-5 ta' Novembru 2020 b'ordni tal-Qorti quddiem l-isem "Felicity" daħlet il-kelma "Ann"

Vs

L-Avukat ta' l-Istat

Michael Angelo La Rosa (K.I. 0423734M) u Emily La Rosa (K.I. 0097444M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' Felicity Wismayer, li permezz tiegħu, talbet :

I. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l -operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u/jew bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti oltre li qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati La Rosa u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 62/4, Marisca Mansions, Ball Street, Paceville, proprjetà tal-istess rikorrenti, hija*

giet sfurzata wara t-terminazzjoni tal-koncessjonijiet enfitewtici temporanji tat-18 ta' Novembru 1963 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin u tas-17 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, u tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-5 ta' Awwissu 2015, li tirrikonoxxi lill-intimati La Rosa bhala l-inkwilini taghha ai termini tal-istess Ligi b'kera irrizorja u mhux skond is-suq biex b'hekk ma nzammitx il-proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini.

II. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 62/4, Marisca Mansions, Ball Street, Paceville tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

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

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

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond* ***62/4, Marisca Mansions, Ball Street, Paceville,*** *li hija wirtet minghand Joseph Geraldo Vella, Iris Vella u Christopher Vella.*

2. *Illi r-rikorrenti flimkien mal-mejjet huha kien wirtu dan il-fond in kwistjoni minghand il-mejjet missierhom Joseph Geraldo Vella li miet fit-12 ta' Lulju 1970 filwaqt li omm ir-rikorrenti, Iris Vella kienet usufruttwarja tal-fond imsemmi fejn huma kienu hallsu t-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan skond Denunzja datata it-30 ta' Dicembru 1971 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument A"****.*

3. *Illi missier ir-rikorrenti kien akkwista l-art fejn bejn il-blokka ta' appartamenti fejn jinsab l-fond 62/4, Marisca Mansions, Ball Street, Paceville b'kuntratt tal-5 ta' Settembru 1951 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut li kopja tieghu qed jigi hawn annessa u mmarkat bhala* ***"Dokument B"****.*

4. *Illi omm ir-rikorrenti, Iris Vella, mietet nhar l-1 ta' Awwissu 2013 filwaqt li hu r-rikorrenti, Christopher Vella li ma kienx mizzewweg, miet nhar l-24 ta' Dicembru 2005 minghajr testament u minghajr prole.*

5. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti Ann sive Felicity Wismayer, stante li huha ma kienx mizzewweg u laqas kellu tfal, l-eredita` tieghu ghaddiet fuq ohtu r-rikorrenti odjerna peress illi ommu Iris Vella irrinunzjat ghall-eredita` tat-tifel taghha b'digriet mill-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja numru 129/2006, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument I"**.*

6. *Illi r-rikorrenti b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool datata l-20 ta' Gunju 2006 iddikkjarat in-nofs indiviz li huwa kien wiret minghand missieru Joseph Gerald Vella lill-Kummissarju tat-taxxi Interni u hallset it-taxxa dovuta skond il-Ligi skond kif jirrizulta mill-kuntratt li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**.*

7. *Illi wara l-mewt ta' Iris Vella, r-rikorrenti ddikjarat causa mortis in-nofs indiviz tal-proprjeta' in kwistjoni u dan b'kuntratt tas-7 ta' Frar 2014 fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**.*

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

9. *Illi missier l-esponenti, l-mejjet Joseph Gerald Vella kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja tat-18 ta' Novembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument F"** fejn missier l-esponenti kien ikkonceda l-fond in kwistjoni ghal tletin sena mit-18 ta' Novembru 1963, versu cens annwu u temporanju ta' **Lm72.00c**.*

10. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fis-**17 ta' Novembru 1993** imma ai termini tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati La Rosa, la kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.*

11. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti fis-17 ta' Novembru 1993, fl-atti tan-Nutar Dottor Jospeh Henry Sciriha, dahlu ghal koncessjoni enfitewtika temporanja ohra ghal 21 sena, b'cens annwu u temporanju ta' **Lm144.00c** fis-sena u dan skond **"Dokument G"** hawn anness.*

12. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-**17 ta' Novembru 2014**.*

13. *Illi r-rikorrenti kienet sfurzata bil-ligijiet vigenti tal-pajjiz biex tirrikonoxxi lill-intimati fl-inkwilinat taghhom, b'kera irrizorja, u ghalhekk kienet sfurzata biex hija tidhol fi skrittura tal-5 ta' Awwissu 2015, hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument H"**, fejn waslet li ftehim sfurzat biex tircievi awment aktar fil-kera minn dak dispost bl-Att XXIII tal-1979, mit-18 ta' Novembru 2014, liema kera hija xorta irrizorja u tilledi d-drittijiet fundamentali taghha bhala sidt ghax ma kinitx libera biex tikkuntratta mal-istess intimati La Rosa.*

14. *Illi hija kienet sfurzata biex minn dak kollu mitluf hija tircievi ftit aktar kumpens minn dak li kienu obbligati biex jhallsuha skond il-ligi, ossia skond il-ligi kellhom jhallsuha fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja s-somma bhala kera ta' €557.63c, u illum qed tircievi €1,872.72c fis-sena, u dan xorta b'mod irrizorju, u ghax ma kellhiex triq ohra fic-cirkostanzi.*

15. *Illi r-rikorrenti minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 sabet lilha nnifisha affaccjata mill-fatt illi hija kellha tirrikonoxxi bhala inkwilini taghha lill-intimati La Rosa, u/jew tibqa' b'kera mizera massimu ta' €557.63c fis-sena, jew inkella tasal fi ftehim sfurzat maghhom biex jhallsu kera aktar oghli fl-ammont ta' €1,872 fis-sena, kif qed jhallsu llum, minghajr ma l-fond gie lura f'idejha battal skond il-ligi ossia l-Artikolu 1521 u 1522 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

16. *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2014 / 2015 kien ferm oghla mill-€1,872 li s-sidt qed tircievi llum minhabba l-ligijiet tal-kera, cioe l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

17. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914 xorta ma kienux protetti bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.*

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

19. *Illi r-rikorrenti giet mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €1,872 fis-sena liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.*

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

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

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

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

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

Rat id-digriet ta' din il-Qorti li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-5 ta' Novembru 2020.

Rat **<u>ir-risposta</u>** tal-**Avukat tal-Istat** ppreżentata fis-7 ta' Awwissu 2020 (fol 53) li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá 62/4, Marisca Mansions, Ball Street, Paceville mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrent għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

4. *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;*

5. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni tant hu hekk, li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha wara li ngħalqet l-ewwel konċessjoni emfitewtika resqu għal ftehim mal-intimati La Rosa f'żewġ okkażjonijiet sa qabel ma nfetħu l-proċeduri odjerni. Minkejja li kif tgħid ir-rikorrenti stess, l-intimati La Rosa kellhom dritt ex lege li jibqgħu jgħixu fil-fond taħt titolu ta' kera wara li ntemmet l-ewwel konċessjoni emfitewtika ir-rikorrenti ma kellha l-ebda obbligu legali li tagħmel konċessjoni emfitewtika ta' 21 sena fis-17 ta' Novembru 1993. Wara li skadiet din il-konċessjoni r-rikorrenti u l-intimati La Rosa għal darboħra laħqu ftehim ieħor permezz ta skrittura privata fil-5 ta'Awissu 2015 fejn il-propjetà din id-darba ġiet konċessa b'kera. Din is-skrittura privata ma seħħitx ope legis, iżda saret bir-rieda ħielsa tal-partijiet, u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tibqa' twaħħal fil-bidliet fil-liġi fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 għax r-rikorrenti u l-antekawżi tagħha daħlu għal dawn il ftehim b'mod ħieles għax riedu qagħda li nħalqet bis-saħħa tal-istess ftehim u ma tistax tilmenta minnu issa.*

6. *Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

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-proprjetà skont l-interess*

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

8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li ġie 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 ippreġudikati 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 mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

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 wieħed 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 wiesa 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]

    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-

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

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 sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

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

Rat **ir-risposta** ta' **Michael Angelo La Rosa** u **Emily La Rosa** ppreżentata fil-11 ta' Awwissu 2020 (fol 59) li permezz tagħha eċċeppixxew:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza odjerna, u ghandhom ghalhekk jigu respinti ghar-ragunijiet segwenti:-

1. *Illi l-fond in kwistjoni huwa r-residenza unika tal-esponenti u jirresjedu fih taht titolu ta' kera naxxenti minn skrittura privata datata l-hamsa (5) ta' Awwissu 2015, li saret bejn ir-rikorrenti Felicity Wismayer u l-esponenti;*

2. *Illi permezz ta' din l-iskrittura, ir-rikorrenti Felicity Wismayer fil-kwalita taghha ta' sid, u l-esponenti fil-kwalita taghhom ta' inkwilini, dahlu f' kirja gdida, separata, distinta u indipendenti mill-enfitewsi temporanja li pprecediha u regolata unikament u esklussivament mit-termini u l-kondizzjonijiet tal-istess skrittura u mill-artikoli rilevanti tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi, fil-fatt, il-partijiet riedu li l-effetti kollha tal-enfitewsi temporanja li skadiet fis-17 ta' Novembru 2014 jigu estinti kif del resto jirrizulta fl-att dikjaratorju in atti Nutar Stefania Spiteri pubblikat fl-istess gurnata tal-hamsa (5) ta' Awwissu 2015 li fih saret l-kirja l-gdida (Dok A), u ddikjaraw fil-konfront ta' xulxin li "they have no further rights and/or pretensions against one another arising from the temporary subemphteusis on the records of Notary Doctor Joseph Henry Sciriha of the seventeenth (17th) day of November, of the year nineteen hundred and ninety three (1993)."*

4. *Illi, konsegwentement, il-Kapitolu 158 u partikolarment l-artikolu 12(2) li jipprovdi ghal konverzjoni ipso iure ta' enfitewsi temporanja ghal kirja huma totalment eskluzi*

---

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

mill-applikabillita taghhom fil-kaz in kwistjoni, u estranei fil-konfront tal-kirja gdida li nholqot xjentement u volontarjament mill-partijiet b'effett tal-iskrittura privata fuq imsemmija;

5. *Illi, minkejja li meta saret il-kirja l-gdida kien fis-sehh ir-regim legali stabbilit mill-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, il-partijiet xorta wahda ghazlu li minn rajhom jidhlu fil-ftehim lokatizju fuq imsemmi;*

6. *Illi, ghalhekk, fil-konfront ta' din il-kirja gdida ma tapplika ebda disposizzjoni tal-ligi li taghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-esponenti in kwantu t-terminu tal-kirja li skatta fit-18 ta' Novembru 2014 huwa regolat espressament fl-istess skrittura ta' kera;*

7. *Illi mhuwiex minnu li r-rikorrenti ma kellhiex l-ghazla hielsa, wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, tidholx f'relazzjoni ta' kirja mal-esponenti minhabba l-ligijiet vigenti, anzi kienet hi stess li di sua sponte offriet kirja gdida lill-esponenti minflok ipprocediet bir-rimedji disponibbli ghaliha anke jekk ben konxja taghhom (Dok B);*

8. *Illi, ladarba r-rikorrenti kienet hadet id-decizjoni b'mod volontarju li tikkuntratta kirja gdida, konsapevoli tad-drittijiet u l-obbligi taghha taht il-Ligi, ma tistax tippretendi li dawk l-istess kundizzjonijiet pattwiti minnha, issa, huma lezivi tad-drittijiet fundamentali taghha;*

9. *Illi, minn dan l-aspett, kjarament jonqos l-interess guridiku tar-rikorrenti rikjest mil-ligi sabiex tressaq l-azzjoni kif dedotta fir-rikors promotorju fil-konfront tal-esponenti ladarba l-esponenti ma ipprevalixxewx ruhhom mid-dritt tal-konverzjoni ipso iure moghti mill-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 jew inkella mid-dritt ta' riolazzjoni indefinita, izda dahlu f'rabta kuntrattwali gdida, b'kundizzjonijiet godda regolati minnhom u mhux ex lege, ferm aktar oneruzi minn dak li tipprovdi konverzjoni ipso iure;*

10. *Illi minn meta sar ftehim lokatizju gdid, ir-rikorrenti accettat minghajr ebda rizerva l-kera matul is-snin minghand l-esponenti kif jirrizulta mill-ircevuti hawn annessi (Dok C) u qatt qabel issa ma kien hemm hjiel ta' opposizzjoni u dana l-agir huwa kjarament inkonsistenti mal-azzjoni promossa mir-rikorrenti;*

11. *Illi, fil-kaz in ezami ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u ghalhekk ir-rikorrenti m'ghandha jedd ghal ebda rimedju kif minnha mitlub li jista' jolqot id-drittijiet lokatizi li jgawdu l-esponenti;*

12. *Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.*

Rat l-affidavit tar-rikorrenti pprezentat b'nota tas-7 ta' Ottubru 2020 (fol 76);

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti waqt l-udjenza tal-5 ta' Novembru 2020 u fejn il-Qorti idderiġiet lill-partijiet iressqu l-provi tagħhom dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet kollha in kwantu kien fi ħsiebha illi tagħti deċiżżjoni waħda dwar kollox.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti waqt l-istess udjenza tal-5 ta' Novembru 2020 (fol 82 et seq) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż

provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien bejn is-17 ta' Novembru 1993 u l-31 ta' Diċembru 2019, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi d-difensur tal-intimati La Rosa irrilevat illi l-perjodu tal-istima ghandu jkun bejn is-17 ta' Novembru 2014 u l-31 ta' Awissu 2019, u dan bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet mressqa.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semghet ix-xhiedha, rat id-dokumenti kollha esebitiu rat l-affidavits pprezentati.

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta' Lulju 2021, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara illi l-patroċinata tiegħu ma kellhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Jannar 2022, id-difensuri tal-intimati ddijaraw illi l-patroċinati tagħhom ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet finali estensivi illi ghamlu l-partijiet kollha.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Marzu 2022 minn fejn jirriżulta illi l-partijiet qabblu li l-kawża setghet tithalla għal-llum għad-deċiżżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti, **Felicity Ann Wismayer,** spjegat fl-affidavit taghha, u pprezentat numru ta' dokumenti (Dok A sa D), il-provenjenza tat-titolu tal-istess rikorrenti, dwar il-propjeta mertu ta' din il-vertenza, ossia, 62, Flat 4 Marisca Mansions, Ball Street, Paceville, li hija wirtet minghand Joseph Geraldo Vella, Iris Vella u Christopher Vella.

Illi r-rikorrenti flimkien mal-mejjet huha kien wirtu dan il-fond minghand il-mejjet missierhom Joseph Geraldo Vella li miet fit-12 ta' Lulju 1970 filwaqt li omm ir-rikorrenti, Iris Vella kienet usufruttwarja tal-fond imsemmi.

Missierm ir--rikorrenti kien akkwista l-art fejn bena il-blokka ta' appartamenti de quo u dan b'kuntratt tal-5 ta' Settembru 1951 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammutz.

Illi omm ir-rikorrenti, Iris Vella, mietet nhar l-1 ta' Awwissu 2013 filwaqt li hu r-rikorrenti, Christopher Vella li ma kienx mizzewweg, miet nhar l-24 ta' Dicembru 2005 minghajr testament u minghajr prole.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti Felicity Ann Wismayer, stante li huha ma kienx mizzewweg u laqas kellu tfal, l-eredita` tieghu ghaddiet fuq ohtu r-rikorrenti odjerna peress illi ommu Iris Vella irrinunzjat ghall-eredita` tat-tifel taghhaz.

Illi mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebiet id-dokumentazzjoni kollha relattiva.

Illi ghalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-fond 62/4, Marica Mansions, Ball Street, Paceville.

Illi r-rikorrenti **Felicty Ann Wismayer** fl-istess affidavit iddikjarat li missierha kien ikkonċeda b'titolu t'emfitewsi temporanja, b'kuntratt tat-18 ta' Novembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin il-fond in kwistjoni għal tletin sena mid-data tal-kuntratt u dan , versu ċens annwu u temporanju ta' tnejn u sebghin Liri Maltin (Lm72.00).

Illi sussegwentament, fis-17 ta' Novembru 1993, permezz ta' konċessjoni emfitewtika fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha, saret konċessjoni emfitewtika temportanja oħra għal wiehed u ghoxrin (21) sena, b'ċens annwu u temporanju ta' mija u erba' u erbghin Euro (Lm144.00).

Illi in segwitu għal dan permezz ta' skrittura ta' kera datata 5 ta' Awwissu 2015 (Dok H), ir-rikorrenti daħlet fi ftehim ta' lokazzjoni b'effettmit-18 ta' Novembru 2014. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti tilmenta li dan il-ftehim ta' kera hi ffirmatu għax ma kinitx tifhem fil-liġi u kien iben l-intimati Michael Angelo u Emily konjuġi La Rosa, u ċioe in-Nutar Clyde La Rosa, li fi kliemha ipprova iqarraq biha u ġegħla biex tiffirmah.

Illi r-rikorrenti **Felicity Ann Wismayer** fl-istess affidavit tesprimi l-lanjanza tagħha fis-sens li l-kera li hija qiegħda tirċievi mill-fond in kwistjoni hi baxxa tant li lanqas tkopri t-taxxa tas-suċċessjoni u l-manutenzzjoni straordinarja li kellha tagħmel fil-post skont il-liġi

Illi r-rikorrenti **Felicity Ann Wismayer** ppreżentat ir-riċevuti tal-hlasijiet lilha maghmula fir-rigward tal-fond de quo għall-perjodu 1 ta' Settembru1989 sat-23 ta' April2020 (Dok ED1 a fol 84 et seq).

In kontro-eżami, ir-rikorrenti **Felicity Ann Wismayer** tiddikjara li hi qatt ma riedet tidħol fil-ftehim ta' kera bil-kundizzjonijiet hekk kif stipulati fil-ftehim tal-5 t'Awwissu 2015 iżda riedet il-fond lura fil-pussess tagħha. Minkejja dan, hija tiddikjara li finalment kienet konsapevoli dwar il-kontenut tal-iskrittura ta' kera iżda ffirmatha għax ħassitha kostretta tagħmel dan minħabba dak li kienet tipprovdi l-liġi viġenti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi permezz ta' nota tas-16 ta' Novembru 2020 (fol. 120) l-intimati **Michael Angelo La Rosa** u **Emily La Rosa** ppreżentaw rendikont tal-ħlasijiet kollha li saru minnhom lir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom fit-titolu li jikkonsistu fi ħlasijiet ta' ċens a bażi tal-att tas-17 ta' Novembru 1993 u sussegwentatment fi ħlasijiet ta' kera a bażi tal-iskrittura ta' kera datata 5 ta' Awwissu 2015.

Illi in-**Nutar Clyde La Rosa,** iben l-intimati Michael Angelo u Emily konjuġi La Rosa u prodott minnhom iddikjara li fil-fond in kwistjoni llum jabitaw l-istess intimati konjuġi La Rosa flimkien ma ħuħ Michael La Rosa li jabita fil-fond b'mera tolleranza.

Fix-xhieda tiegħu n-Nutar La Rosa jelenka sensiela ta' taħdidiet bejnu għan-nom tal-ġenituri tiegħu u r-rikorrenti (bl-għajnuna tal-avukati tagħhom rispettivi) li wasslu sabiex ġie ffirmat u konkluż il-ftehim ta' kera datat 5 t'Awwissu 2015 bejn il-partijiet

liema negozzjati waslu sabiex il-partijiet marru lil hinn mill-provediment dwar l-awment tal-kera kif stipulat fil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u waslu għal abbozz ta' kirja ġdida b'kundizzjonijiet ġodda. Għalhekk l-istess xhud jirrespinġi bil-qawwa d-dikjarazzjonijiet magħmulha mir-rikorrenti fl-affidavit tagħha, liema dikjarazzjonijiet l-istess xhud qiegħed jipproċedi ulterjorament dwarhom.

Ix-xhud jiddikjara wkoll li problemi strutturali fil-fond ma hemmx u li ai termini tal-imsemmi ftehim ta' kera, llum il-manutenzzjoni straordinarja hija r-responsabilita tal-ġenituri tiegħu u mhux tar-rikorrenti.

Ix-xhud jiddikjara wkoll li minn meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, ir-rikorrenti rrifjutat li taċċetta l-kera mingħand l-intimati konjuġi La Rosa u għalhekk minn dak iż-żmien 'l hawn l-kera bdiet tigi ddepożitata fil-Qorti.

Ix-xhud ipprezenta numru ta' dokumenti kemm waqt ix-xhieda tieghu u kif ukoll permezz ta' nota tat-12 ta' Novembru 2021.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-perit tekniku Mario Cassar, b'rapport ipprezentat fl-24 ta' Novembru 2020 (fol 127), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u għoxrin elf Euro (€220,000).

Bhala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond dan huwa indikat f'intervalli ta' hames snin mis-sena 1993 sas-sena 2019, **f'Dok MEX1**, (a fol 133) tal-process u jirrizulta mill-istess dokument msemmi illi l-kera giusta a bazi ta' 3.5% tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1993 sa 1997	€1867 fis-sena	€7,615 ta' hames snin
1998 sa 2002	€2452 fis-sena	€12,260 ta' hames snin
2003 sa 2007	€3220 fis-sena	€16,100 ta' hames snin
2008 sa 2012	€4229 fis-sena	€21,145 ta' hames snin
2013 sa 2017	€5553 fis-sena	€27,765 ta' hames snin
2018	€7292 fis-sena	€7292
2019	€7700 fis-sena	€7700

Ghal total ta' kera komplessiva ta' disgħa u disgħin elf, tmien mija u sitta u sebgħin Euro (€99,876) mis-sena 1993 sas -sena 2019.

Fl-udjenza tas-6 ta' Lulju 2021, il-partijiet ddikjaraw illi m'ghandhomx domandi in eskussjoni x'jaghmlu lill-Perit Cassar u r-rikorrenti ddikjaraw illi kienu qed jistriehu fuq l-istess rapport.

Ikkunsidrat Ulterjorment :

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** maghmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti tgħid illi l-kuntratt (Dok H) tal-5 ta' Awwissu 2015 maghmul quddiem in-Nutar Dottor Stefania Spiteri, , minnu nnifsu jfisser illi l-partijiet iddikjaraw il-posizzjoni legal tagħhom kif naxxenti mill-Att XXIII tal-1979.

Issostni li meta fit-18 ta' Novembru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambrin, missierha daħal fl-ewwel konċessjoni emfitewtika temporanja, l-Att XXIII tal-1979 ma kienx jeżisti u għalhekk il-konjuġi La Rosa dak iż-żmien kellhom l-obbligu li fi tmiem il-konċessjoni termporanja jiżgombraw mill-fond. Minkejja dan, fl-1993 ir-rikorrenti, ħuha u ommha ġew f'sitwazzjoni li ffirmaw il-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha.

Ir-rikorrenti tirreferi għar-rikors konstituzzjonali numru 50/2010SM fl-ismijiet **Victor u Carmen Portanier v Avukat Ġenerali et** deċiża fis-26 ta' April 2016, il-Qorti sabet illi r-rikorrenti kienu sfurzati biex jidħlu f'dan il-kuntratt minħabba disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u għalhekk issostni li għandhom jirċievu l-kumpens għall-perjodu mit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja tal-ewwel konċessjoni u ċioe mis-17 ta' Novembru 1993 għaliex huwa minn dakinhar li bdew jissubixxu d-danni sofferti.

B'referenza għall-iskrittura tal-kera tal-5 ta' Awwissu 2015, ir-rikorrenti tinsisti li din ma ġietx iffirmata bil-volontarjeta` tagħha imma għax hija riedet timmeljora l-posizzjoni finanzjarja tagħha meta ma setgħetx tirċievi aktar minn kera doppja ta' dak li kienet qed tirċievi u għalhekk sabet lilha nnifisha kostretta biex tirċievi ftit aktar introjtu.

Iżda r-rikorrenti ssostni li ma jista' qatt jingħad li kienet libera biex tiffirma dik l-iskrittura imma kienet kostretta tagħmel dan minħabba d-dettami tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.Ir-rikorrenti ssostni li permezz tal-Att XXIII tal-1979 il-leġislatur ħadilhom it-tapit minn taħt saqajhom u pproteġa lill-inkwilini b'mod infami fejn il-propjeta` tagħhom bdiet tiġi kkunsidrata bħala fil-pussess esklussiv tal-okkupanti.

Tissottometti li l-fatt li jirriżulta b'mod ċar li l-kirja hija effettiva mit-18 ta' Novembru 2014 u ċioe *back to back* mal-konċessjoni emfitewtika huwa indikazzjoni ċara li kompliet fis-seħħ l-inkwilinat ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tirrespinġi l-insistenza tal-intimati La Rosa li l-lokazzjoni hija indipendenti mid-dettami tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u hija lokazzjoni *sui generis* indipendenti. Issotni illi dan iktar jikkonvinċi lir-rikorrenti illi hija ġiet ingannata biex tiffirma l-lokazzjoni għax l-intimati kienu konsapevoli tal-effetti li talvolta seta' jibda jkollhom il-kawżi kostituzzjonali li kienu qed jiġu intavolati fil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem bħall-kawża ta' **Amato Gauci vs Malta**.

Ir-rikorrenti aktar tikkonvinċi ruħha li ppruvaw jagħmlu ingann in konfront tagħha biex ma jħallsux il-kera dovuta lilha skont l-Att XXVII tal-2018 u fil-fatt ir-rikorrenti intavolat azzjoni ulterjuri dwar iż-żieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi għalhekk dak kollu li qed jiġi sostnut mill-intimati La Rosa mhux surrett fil-Liġi u lanqas fil-fatt, stante illi kif jirriżulta mill-premessi tal-istess skrittura ta' lokazzjoni, hemm referenza ampja għall-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji, l-iskrittura saret

back to back, u għalhekk ir-rikorrenti għandha tirċievi l-kumpens sħiħ dovut lilha mit-terminazzjoni tal-ewwel konċessjoni emfitewtika temporanja.

Issotni li t-telf attwali fi ħlas ta' kera a bażi tar-rapport peritali u t-tnaqqis tal-kera riċevuta jammonta għas-somma ta' seba' u tmenin elf u tlett mitt Euro (€87,300).

u mnaqqas l-ammont ta' 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-propjeta kien ser tkun mikrija għall-perjodu kollu, hija ghandha allura tithallas kumpens ta' tlieta u erbghin elf sitt mija u hamsin Euro (€43,650), oltre danni morali, liema danni morali skont ġurisprudenza riċenti, fosthom **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 għandu jkun fl-ammont ta' €500 għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, ossia €14,000.

Issostni li b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti fl-ismijiet **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġeneral et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018 m'għandux jiġi milqugħ l-argument tal-Avukat tal-Istat illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi f'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

Issostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019 l-ispejjeż ta' din il-proċeduri għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Issostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella** et deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 illi l-kumpens għandu jiġi likwidat mit-terminazzjoni tal-ewwel konċessjoni emftitewtika u ċioe mill-1993 sal-preżentata tar-rikors odjern fl-2020, u dan minkejja li l-propjeta` ġiet tappartjeni lilha fl-2014 wara li ddevolviet għand l-istess rikorrenti permezz ta' wirt, biex b'kollox għandu jitħallas kumpens fl-ammont globali ta' seba' u hamsin elf sitt mija u hamsin Euro (€57,650).

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li huwa mhux se jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni dwar t-titolu ghaliex huwa sodisfatt bil-prova li saret mir-rikorrenti.

Isostni illi t-talbiet tar-rikorrenti huma bbażati fuq żewġ skritturi voluntarji u għalhekk meta wieħed iħares lejn i) il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* illi r-rikorrenti kienet konsapevoli illi l-emfitewsi setgħet tiġi konvertita f'kirja ġialadarba li l-ftehim sar wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979; u ii) meta wieħed jara li llum il-ġurnata hemm rimedju taħt l-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ma tistax tgħid li soffriet preġudizzju meta hija stess daħlet fi ftehim ieħor ta; lokazzjoni fl-2015 li kien iktar vantaġġjuż mid-disposizzjonijiet tal-istess liġi;

Isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principalment minhabba l-fatt li hemm gurisprudenza li tghid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, cioe` (i) t-tehid imgieghel tal-proprjeta; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wiehed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' access lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Jghid illi ghalkemm il-fond huwa soggett ghal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqghu s-sidien tal-fond de

quo. Issir referenza ghal **Philip Amato Gauci vs Avukat Generali** kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006 u **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deciza fit-30 ta' Novembru 2001.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-mizuri legislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom bhala skop li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u ghalhekk dawn ghandhom jigu ezaminati taht t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bhala wahda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wiehed ghal ghan legittimu u (iii) li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi ghas-sentenzi fil-kawzi **Charles Adrian Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deciza fil-14 ta' Lulju 2008, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Dwar il-kumpens, l-Avukat tal-Istat jirreferi għal **James and Others vs The United Kingdom** deċiża fil-21 ta' Frar 1986, **The Holy Monasteries vs Greece** tad-9 ta' Diċembru 1994, **Jan and Others vs Germany**, **Iatridis vs Greece** deċiża fid-19 ta' Ottubru 2002 u **Papamichopoulus vs Greece** deċiża fl-24 ta' Ġunju 1993 u isostni li kif tenut mill-Qorti Ewropea, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u ma jiggarantix kumpens sħiħ għall-ġeneralita` tal-każijiet kollha. Dan minħabba l-fatt li l-miżura meħuda fl-interess pubbliku u għalhekk tattira kumpens li għandu jkun ferm anqas mill-valur tas-suq.

Jgħid illi l-azzjoni ta' natura kostituzzjonali mhijiex intiża għall-irkupru ta' danni ċivili.

Jirreferi għall-introduzzjoni tal-artikolu 39 (4A) tal-Att X tal-2009 li permezz tiegħu l-kera bdiet toghla kull tlett snin flok kull ħmistax -il sena, kif ukoll li permezz tal-emendi riċenti l-kirjiet m'għandhomx jintirtu daqshekk faċli.

Jirreferi wkoll għall-Att XXVII tal-2018 u b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Azzopardi Josephine Pen et vs l-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2019 isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Dwar t-talba ghall-kumpens, skond l-Avukat Generali, fil-generalita` tal-kazijiet d-dikjarazzjoni ta' lezjoni ghandha tkun sufficjenti u l-kumpens li jinghata ghandu jkun l-eccezzjoni u mhux r-regola. Izda jekk jinghata kumpens, jissottomettu li t-talba tar-rikorrenti ghal €43,650 hija esagerata.

L-Avukat tal-Istat b'referenza għal **Doreen Grima et vs Awtorita tad-Djar et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020, **Austin Psaila et vs l-Avukat tal-Istat et**, **Francis Sciberras et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-2 ta' Diċembru 2021, isostni li r-rikorrenti setgħet tgawdi biss mill-fond

minn wara l-mewt t'ommha (fl-2014) u meta l-effetti tal-Kap. 158 kienu fis-seħħ biss għal perjodu bejn l-iskadenza tat-tieni ċens u d-dħul fis-seħħ tal-ftehim tal-5 t'Awwissu 2015.

Jgħid illi magħdud ma' dan l-effetti tad-danni għandhom jiġu kkalkulati sal-10 ta' Lulju 2018 u ċioe meta daħal fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Minn naħa tagħhom, **l-intimati Michael Angelo u Emily konjuġi La Rosa** fis-sottomissjonijiet taghhom isostnu li l-kirja li l-partijiet daħlu fiha fil-5 t'Awwissu tas-sena 2015 mhix konverżjoni ta' emfitewsi temporanja għall-kirja ai termini tal-Kapitolu 158, iżda hija kirja ġdida, separata, distinta u indipendenti mill-enfitewsi li ppreċediha. Dan huwa manifest kemm mill-ammont ta' kera miftiehem kif ukoll mill-kundizzjonijiet li jirriżultaw mill-istess kuntratt.

Isostnu li l-ammont tal-kera irid jittieħed fil-kuntest tal-kundizzjonijiet partikolarment in vista tal-kundizzjoni li l-manutenzjoni straordinarja hija r-responsabilita tal-inkwilini.

Isostnu li kienet ir-rikorrenti stess li insistiet li jsir att Notarili li permezz tiegħu jiġi ddikjarat li l-effetti tal-emfitewsi kienu spiċċaw biex jiġi assigurat li l-intimati La Rosa ma jkunux jistgħu jipprevalixxu ruħhom minn konverżjoni taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Isostnu li għandu jiġi sottolineat il-fatt li r-rikorrenti ma ħadet l-ebda azzjoni sabiex tattakka l-validita tal-iskrittura ta' kera jew tal-att notarili partikolarment jekk dehrilha li ġiet imqarrqa kif sostniet ir-rikorrenti.

Għalhekk jinsistu li l-Kapitolu 158 u partikolarment l-artikolu 12(2) li jipprovdi għal konverżjoni *ipso iure* ta' emfitewsi temporanja għal kirja huma totalment esklużi mill-applikabilita tagħhom fil-każ in kwistjoni u dana stante l-ħolqien ta' kirja ġdida.

Jgħidu li mhuwiex minnu li r-rikorrenti ma kellhiex l-għażla ħielsa dwar tidħolx fi ftehim ta' kera. Jinsistu li kienet ir-rikorrenti stess li offriet il-kirja ġdida u b'hekk ħadet deċiżjoni b'mod voluntarju li tikkuntratta kirja ġdida u isostnu li għalhekk ma tistax tippretendi li dawk l-istess kundizzjonijiet pattwiti minnha, issa, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Inoltre` isostnu li kienet l-għażla tar-rikorrenti u ommha Iris Vella li jidħlu f'konċessjoni emfitwetika temporanja fl-1993 u dana stante li kellhom l-fakolta li jħallu lill-intimati jikkonvertu l-enfitewsi temporanja f'kirja skont il-liġi viġenti dak iż-żmien.

Isostnu li huwa inkonċepibbli l-argument tar-rikorrenti li l-intimati ppruvaw jingannaw sabiex ma jħallsux il-kera skont l-Att XXVII tal-2018 u dana stante li meta ffirmaw l-iskrittura ta' kera fl-2015 din il-liġi ma kinitx teżisti.

Stabbiti il-fatti u maghrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet ghalhekk, il-Qorti sejra issa taghmel xi osservazzjonijiet qabel ma tghaddi ghall-parti dispozittiva tas-sentenza. Qabel xejn il-Qorti tinnota illi minkejja allegazzjonijiet ta' qerq u li parti jew ohra

kienet kostretta tidhol ghal xi ftehim jew iehor ghax kienet sfurzata jew misgwidata, il-Qorti ssib illi minn mkien ma jirrizulta illi xi kuntratt/ftehim minnhom kien impugnat u mkien ma ssib xi dikjarazzjoni gudizzjajra illi tikkonferma dan. Ghalhekk il-Qorti ser tqis bhala validi u li jorbtu lill-partijiet il-kuntratt kollha mertu ta' dawn il-proceduri, principlament, ghall-finijiet ta' din il-pendenza, dawk dwar it-tieni koncessjoni emfitewtika u ukoll dak ta' l-ahhar dwar il-perjodu lokatizju.

Fit-tieni lok, il-Qorti taghmel accenn ghall-principju *pacta sunt servanda* u tqis illi l-partijiet kollha fuq il-ftehim msemmija kienu konsapevoli, mhux biss ta' dak li kienu qed jiffirmaw ghalih, izda ukoll tal-ligijiet illi kienu vigenti fiz-zmien li kienu iffirmati, u ghalhekk tad-drittijiet u l-obbligi statutorji tal-partijiet fiz-zmien tal-iffirmar tal-ftehim msemmija.

Fit-tielet lok, il-Qorti tqis illi t-tieni koncessjoni emfitewtika (tan-1993) u l-iskrittura ta' kera (tal-2015) saru ghalhekk bi qbil bejn il-partijiet u meta l-partijiet kienu ben konxji, mhux lanqas ir-rikorrenti, illi kieku ma jidhlux ghal dawk il-kuntratti, il-proprjeta' *de quo* xorta wahda setghet tibqa' fil-pussess tal-intimati bl-applikabilita' tal-provvedimenti tal-ligi, senjatament l-KAP 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fir-raba' lok, il-Qorti, mill-apprezzament tal-provi mressqa, jista' jigi konkluz illi l-partijiet dahhlu fil-ftehim msemmija peress illi riedu illi jsibu soluzzjonijiet, fic-cirkostanzi tal-istat attwali tal-ligi, sabiex kemm jista' jkun iz-zewg partijiet ikunu kuntenti – fic-cirkostanzi, kienu qeghdin ifittxu a *win-win situation*. Di fatti, a skans ta' proceduri bejniethom u fl-istess hin a gwadann, zghir kemm u zghir, ghas-sidien, il-partijiet dahhlu fiz-zewg ftehim msemmija.

Fil-hames lok ghalhekk, illi gja la darba il-Qorti tqis illi l-partijiet dahhlu volontarjament fil-ftehim tas-sena 1993, ossia ftehmu minn jeddhom perjodu emfitewtiku iehor flok hallew ir-relazzjoni taghhom tigi stradata mill-provvedimenti tal-ligi, il-Qorti ser tqis illi gja la darba fis-sena 1993 ic-cens ma kienx konvertit f'kera bl-operazzjoni tal-provvedimenti tal-KAP 158, allura ma jistghax jinghad illi kien hemm lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien – u dan peress illi l-ligi illi qed jigi allegat illi kissret tali drittijiet fil-fatt ma gietx operata. Il-Qorti tqis differenti is-sitwazzjoni fis-sena 2015 peress illi l-partijiet ftehmu dwar lokazzjoni, l-istess effetti preciz daqs li kieku thalla jopera il-KAP 158, bid-differenza ta' kirja ghola minn dik stabbilita fil-ligi, fatt dan illi jitqies ghal finijiet ta' likwidazzjoni ta' danni.

Fis-sitt lok, il-Qorti tosserva illi dak illi anke qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet* ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali*** *et tat-8 ta' Ottubru 2020:*

"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".

16. L-istess raġunament sar fis-sentenza ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*

"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

13. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li

l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

Fis-seba' lok, il-Qorti, ghal finijiet ta' likwdiazzjoni f'kaz ta' sejbien ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, taghmel taghha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess kaz **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

14. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi bl-<u>ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u>, ir-rikorrenti kienu mitluba jġibu l-prova tat-titolu tagħhom. Stante li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-Avukat tal-Istat ddikjara illi kien jinsab sodisfatt mill-prova mressqa mir-rikorrenti, allura ma nsistiex dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, u għalhekk din <u>il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni</u>.

<u>Illi t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tittratta l-konsiderazzjoni li trid tingħata lill-emendi li saru fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati taghna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid inghata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeccedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 citata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.*
>
> *Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

> *Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.*
>
> *Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.*

Issir ukoll referenza ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

> *Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*
>
> *Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.*
>
> *L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.*
>
> *Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.*
>
> *Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"*

Dan il-hsieb gie abbraccjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar ricenti fil-kaz **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deciza fis-26 ta' Mejju 2021.

Jingħad illi fis-sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti tagħraf ir-rimedji disponibbli għalija taħt dan l-Att u filfatt tindika li intavolat rikors quddiem l-istess Bord li Jirregola l-Kera fejn talbet iż-żieda fil-kera (minkejja li l-intimati konjuġi La Rosa fis-sottomissjonijiet tagħhom jindikaw li ma saret l-ebda proċedura f'dan ir-rigward).

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati taghna u zzid illi la darba l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 qiegħed jitqies li hu rilevanti mir-<u>rikorrenti stess</u> f'dak li għandu x'jaqsam mar-rimedju li jista' jingħata, allura tqis illi r-rikorrenti m'għandha tingħata l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk qiegħda <u>tilqa` t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal</u>

<u>perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni tal-emedi tal-2018, u f'dan is-sens kwalsiasi likwidazzjoni illi ghad trid tigi maghmula jekk ikun il-kaz, ser issir ghall-perjodu sal-1 ta' Awissu 2018</u>

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deciza fl-1 ta' DIcembru 2021, meta ntqal hekk:

> *M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali pprecizat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u ghalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li gew lezi d-drittijiet tas-sid iridu jigu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tigi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Ikkonsidrat ulterjorment:

Fit-talbiet tagħha, ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni illi ma nżammitx il-proporzjonalita fejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilini u dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jilledi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jghid:

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

In vista ta' gurisprudenza issa pjuttost cara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent legislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bhala sidien jidhlu f'sistema li jirregola kemm l-uzu li jistghu jaghmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jircievu, jammonta ghal lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tal-proprjeta privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bhala sidien tal-fond, ir-rikorrenti ghal numru ta' snin kellhom igorru l-piz ta' mizuri socjali minghajr ebda ghajnuna da parti tal-Istat. Illi ghalkemm l-Istat ha hsieb sabiex jillegizla dwar htigijiet socjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta'

ligijiet bhal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jiehu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et 90/2017** tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:

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;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

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 vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs 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

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop Ii I-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu

socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Għalkemm din il-Qorti b'mod ġenerali hija tal-istess fehma, iridu jiġu kkunsidrati l-fatti kemmxejn diversi tal-każ odjern.

F'dan il-każ meta ġiet fi tmiemha l-ewwel konċessjoni emfitewtika u ċioe fis-17 ta' Novembru 1993, l-intimati Michael u Emily konjuġi La Rosa ma pprevalixxawx ruħhom mid-dritt sanċit lilhom taħt l-Att XXIII tal-1979, iżda daħħlu f'konċessjoni emfitewtika mill-ġdid għall-perjodu ieħor pattwit u versu kwantum ta' cens ieħor ukoll pattwit u għola mill-kera illi kienet tkun pagabbli kieku l-partijiet rregolaw il-posizzjoni tagħhom a bazi tal-liġi.

In segwitu għal dan, meta ġiet fit-tmiemha it-tieni konċessjoni emfitwetika, għal darb'oħra il-konjuġi La Rosa reġgħu ma pprevalixxawx ruħhom mid-dritt sanċit lilhom taħt l-Att XXIII tal-1979, iżda daħlu fi ftehim ta' kera taħt kundizzjonijiet diversi minn dawk sanċiti fl-istess att. Jibqa' l-fatt pero` illi f'din l-istanza, ir-relazzjoni ta' bejniethom kienet issa dik ta' lokazzjoni, inoltre` kif kien jistabilixxi l-KAP 158, anke

jekk bi ftehim bejn il-partijiet, il-kwantum ta' kera mhallsa kienet ghola minn dik stabbilita bil-ligi, u ghalhekk il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz, l-effetti tal-KAP 158 skattaw bejn il-partijiet.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa` l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti iżda limititament ghall-perjodu minn tmiem it-tieni koncessjoni emfitewtika, is-17 ta' Novembru 2014 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirrizulta li filwaqt li c-cens annwali tal-fond originarjament kien ta' tnejn u sebgħin Liri Maltin (Lm72) jew circa mija u sebgħin Ewro (€170) fis-sena.

Minn naha l-ohra, iċ-ċens ai termini tat-tieni konċessjoni emfitwetika kien ta' mija u erba' u erbgħin Liri Maltin (Lm144) jew circa tliet mija u hamsa u tletin Euro (€335).

Peress illi l-Qorti qed tqis illi l-lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti jkopru l-perjodu mit-terminazzjoni tat-tieni koncessjoni emfitetwika sal-31 ta' Lulju 2018, allura dan hawn fuq espost jigi irrelevanti.

Li jsir rilevanti hu illi l-kirja li bi ftehim bejn il-partijiet kienet qiegħda tithallas is-somma ta' elf tmien mija u tnejn u sebgħin Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€1,872.72) fis-sena bhala kera. Minn meta bdiet il-kawża odjerna il-kera kienet qed tigi depozitata fir-Registru tal-Qorti. Dan riferibbli ghall-perjodu Novembru 2014 sa' Lulju 2018.

Minn naha l-ohra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat.

2013 sa 2017	€5553 fis-sena	€27,765 ta' hames snin
2018	€7292 fis-sena	€7292

Illi ghalhekk a bazi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti ppercie t f'kera annwali ghall-perjodu hawn fuq deciz (Novembru 2014 sa' Awissu 2018), is-somma ta' tmien t'elef, seba' mija u disa' u tletin Euro u sitta u tletin centezmu Ewro (€8739.36).

Minn naha l-ohra, bir-rati tas-suq u ghall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienet tippercepixxi l-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf disa' mija u erbghatax il- Ewro (€25,914).

Dan huwa tlett darbiet aktar dak percepit u ghalhekk ghall-Qorti huwa **car l-isproporzjon u ghandu jitqies wiehed sostanzjali** fic-cirkostanzi kollha tal-kaz

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawza **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti ghamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li ghandhom jigu likwidat –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi*.

Għal dak li ghandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet minnha maghmula aktar il-fuq.

Ghalhekk, ibbazat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit ghalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellhom jippercepixxu skond il-valur fuq is-suq huwa ta' hamsa u ghoxrin elf, disa' mija u erbatax il-Ewro (€25,914).

Stabbilit, ghar-ragunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, ghandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas ghalhekk ghal tmintax il-elf mija u disa' u tletin Euro u ghoxrin centezmu (€18,139.80), u in segwitu ghat-tnaqqis ulterjuri ta' ghoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' erbatax il-elf, hames mija u hdax il-Euro u erba' u tmenin centezmu (€14,511.84). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera percepit kif fuq stabbilit ghall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tmien t'elef, seba' mija u disa' u tletin Euro u sitta u tletin centezmu Ewro (€8739.36) – dan ihalli bilanc nett ta' **hames t'elef seba' mija u tnejn u sebghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€5772.48)**.

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **hames t'elef seba' mija u tnejn u sebghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€5772.48)**.

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' danni non-pekunjarji, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qeghda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' elfejn u hames mitt Euro (€2,500).

Decide

GHALDAQSTANT, ghal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula din il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi La Rosa konformament ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tilqa` limitatament l-ewwel talba u t-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ccarat illi l-vjolazzjoni hawn deciza u dikjarata sehhet fil-perjodu mis-17 ta' Novembru 2014 sal-31 ta' Lulju 2018.

2) **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u cioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti

b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif hawn fuq deciz.

3) **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **hames t'elef seba' mija u tnejn u sebghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€5772.48)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **elfejn u hames mitt Euro (€2,500)**.

4) **Tilqa' l-hames talba u tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmien t'elef, mitejn u tnejn u senghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€8272.48)** rapprezentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Ghal dak hawn fuq deciz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat, hlief ghal dawk tal-Perit Tekniku li ghandhom jinqassmu in kwantu ghal 75% mir-rikorrenti u 25% mil-Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur