FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum it-Tnejn, 11 ta' Lulju, 2022

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 179/2020 ISB

Dionysius (K.I. 366533M) u Grace (K.I. 250837M) konjuġi Ciappara

Vs

Avukat tal-Istat

Carmelo sive Charles (K.I. 168144M) u Mary (K.I. 244445M) konjuġi Abela

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' Dioysius u Grace konjuġi Ciappara, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. ***Tiddikjara*** *illi fil-konfront tal-esponenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 u partikolarment 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Abela u jirrenduha*

impossibbli lill-esponenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 37, Triq is-Sultana, Paola, proprjetà tal-istess esponenti;

2. *Konsegwentement* ***tiddikjara*** *illi qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 37, Triq is-Sultana, Paola u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

3. ***Tiddikjara*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mill-esponenti u dan billi b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi;*

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

5. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati;*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz 37, Cetta, Triq is-Sultana, Paola, li pprevenja lilhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 30 ta' Dicembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dr. Gerard Spiteri (ara "Tielet Porzjon" tal-kuntratt anness u mmarkat Dok. 'A');*

2. *Illi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Novembru 1982 fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani, omm l-esponent Dionisius Ciappara, Helen Ciappara, kkoncediet lill-intimati konjugi Abela b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin (21) sena l-fond in kwistjoni u dan versu s-subcens annwu u perpetwu ta' hamsa u tmenin Liri Maltin (LM85, ekwivalenti ghal €198) (ara Dok. 'B');*

3. *Illi din l-koncessjoni skadiet nhar id-9 ta' Novembru 2003, izda peress li l-intimati kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom il-jedd li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju darba kull hmistax-il (15) sena u dan ai termini tal-Att XXIII tal-1979;*

4. *Illi l-kirja li bdiet tithallas lill-esponenti kienet ta' tlett mija sitta u disghin Ewro (€396) fis-sena. Din il-kera hi wahda rrizorja meta wiehed iqis il-fond in kwistjoni;*

5. *Illi l-esponenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-istess b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. L-uniku kumpens li l-esponenti*

seta' jkollhom matul is-snin kien awment zghir fil-kera li qatt ma setghet taccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, u dan meta il-valur lokatizzju veru tal-fond kemm fil-passat u wisq aktar illum il-gurnata, kien ferm izjed minn kera annwali ta' €396;

6. *Illi anke bl-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti billi ma jzommux il-proporzjon vis-à-vis id-dritt tas-sid li jircievi kera gusta ghall-proprjetà tieghu;*

7. *Illi bis-sentenza moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) nhar il-15 ta' Settembru 2009 fil-kawza **Amato Gauci vs. Malta [Application No. 47045/2006]** gie deciz li f'kaz simili bhal dan, l-esponenti ghandhom dritt jitolbu mhux biss dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom izda anke d-danni li huma sofrew minhabba tali lezjoni;*

8. *Illi l-esponenti ghandhom jircievu kemm danni pekunjarji kif ukoll danni mhux pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif deciz mill-QEDB fis-sentenza moghtija nhar it-30 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet **Cassar vs. Malta [Application No. 50570/2013]**;*

9. *Illi finalment permezz tas-sentenza moghtija mill-QEDB nhar il-11 ta' Dicembru 2018 fl-ismijiet **Buttigieg et vs. Malta [Application No. 22456/2015]** gie deciz li l-insenjament kollu li saret ghaliha supra jghodd ukoll ghall-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja tkun inghatat wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, bhal ma hu l-kaz odjern. Apparti l-kumpens moghti ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, gie deciz ukoll li fejn ma jistax ikun hemm restitutio in integrum, u cioè li l-fond jigi moghti lura battal lis-sidien, id-danni ghandhom jigu kkalkulati fuq id-differenza bejn dak li s-sid ikun effettivament ircieva matul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika sal-prezentata tar-rikors u dak li suppost ircieva skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu;*

10. *Illi l-kawza odjerna qed tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2019;*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 4 sa 19);

Rat id-digriet taghha kif diversament preseduta li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-3 ta' Novembru 2020 fis-1:00p.m.

Rat **ir-risposta** ta' **Carmelo sive Charles** u **Mary Abela** ppreżentata fil-21 ta' Ottubru 2020 (fol 24) li permezz tagħha eċċeppixxew:

1. *Illi l-konvenuti qed jgawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skond il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tagħhom li jwieġbu għat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;*

2. Illi inoltre talba għal dikjarazzjoni li l-ligi, li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni, tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġġustifika fil-każ odjern;

3. Illi kwalunkwe rimedju li jista' jingħata min din l-Onorabbli Qorti ma għandu qatt jippreġudika r-relazzjoni lokatizzja eżistenti bejn il-partijiet, u cioe' s-sid u l-inkwilin;

4. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

5. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li takkolji t-talbiet attriċi, u f'każ ta' likwidazzjoni ta' danni subiti, hija l-umli fehma tal-kovenuti li huwa l-Istat li għandu jkun responsabbli min kwalunkwe ħlas dovut u mhux l-istess;

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-27 ta' Ottubru 2020 (fol 27) 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 qiegħdin 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 qiegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá 37, Cetta, Triq is-Sultana Paola mingħajr ma qiegħdin jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-propjetà mertu tal-kawza odjerna;

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà 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 tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

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 qiegħdin 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. Però 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. Huwa evidenti li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

6. *Illi l-liġi li r-rikorrenti qiegħdin jattakkaw daħlet fis-seħħ permezz tal-Att numru XXIII tal-1979; għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jisħqu li bħala riżultat tal-applikazzjoni tal-imsemmi Att tas-sena 1979 huma nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex il-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda r-rikorrenti xorta waħda għażlu li jidħlu f'dan il-kuntratt ta' għoti ta' proprjetà b'ċens temporanju fid-9 ta' Novembru 1982 kwindi ma ġie impost xejn fuq ir-rikorrenti;*

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

9. *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 jispiċċawx 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;

10. *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;*

11. *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-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

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

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

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

15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità 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-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti*

---

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

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

ghandhom il-possibilità li jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilità li jiehdu lura l-pussess tal-propjetà taghhom[4]*;*

16. *Illi fi kwalunkwe każ kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li nkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni;*

17. *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-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti waqt l-udjenza tat-3 ta' Novembru 2020 (fol 34 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 ghaż-żmien bejn id-9 ta' Novembru 2003 u t-3 ta' Settembru 2020, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat l-affidavit tar-rikorrenti ppreżentat b'nota tat-3 ta' Diċembru 2020 (fol 37) bid-dokumenti annessi mieghu;

Rat in-Nota tal-intimati Carmelo sive Charles u Mary konjuġi Abela pprezentata fil-15 ta' Diċembru 2020 (fol 53), kif ukoll l-affidavit tagħhom ippreżentat fis-27 ta' Lulju 2021 (fol 83);

Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, Mario Cassar, ppreżentat fid-9 ta' Diċembru 2020 (fol 74 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2021, id-difensuri tal-partijiet irrimettew ruħhom għar-rapport tal-Perit Mario Cassar.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2021, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat iddikjaraw li l-patroċinati tagħhom ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu, filwaqt li d-difensur tal-intimati konjuġi Abela iddikjarat li salv għal affidavit li ser tippreżenta fil-mori tad-differiment, l-patroċinati tagħha ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet finali estensivi illi għamlu r-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' April 2022 minn fejn jirriżulta illi l-partijiet qabblu li l-kawża setghet tithalla għal-llum għad-deċiżjoni.

---

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

Ikkunsidrat:

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

Illi r-rikorrenti **Dionysius sive Dennis Ciappara,** spjega fl-affidavit tiegħu il-provenjenza tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru uffiċjali 37 bl-isem *Cetta,* Triq is-Sultana, Paola, li huwa wiret flimkien ma ħutu mingħand ommu.

Illi r-rikorrenti kien wiret dan il-fond flimkien ma ħutu mingħand ommu li mietet fil-21 ta' Marzu 1989. In segwitu għal mewt ta' ommu, ir-rikorrenti u ħutu dehru fuq kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel u b'hekk il-fond *de quo* beda jappartjeni unikament għar-rikorrenti.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huwa l-proprjetarju uniku tal-proprjeta' bin-numru uffiċjali 37, bl-isem *Cetta,* Triq is-Sultana, Paola.

Illi r-rikorrenti **Dionysius sive Dennis Ciappara** fl-istess affidavit iddikjara li ommu kienet ikkonċediet b'titolu ta' emfitewsi temporanja, b'kuntratt tad-9 ta' Novembru 1982 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech, il-fond in kwistjoni għal wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' ħamsa u tmenin Liri Maltin (Lm85.00).

Illi din il-konċessjoni emfitwetika ġiet fi tmiemha fid-9 ta' Novembru 2003, iżda l-intimati Carmelo sive Charles u Mary konjuġi Abela xorta baqgħu jgħixu fil-fond de quo taħt titolu ta' kera u minn dak in-nhar bdew iħallsu kera li minn Frar tal-2006 'l hawn tammonta għal mija u sebgħin Liri Maltin (Lm 170) jew tliet mija u sitta u disgħin Ewro (€396) kull sena.

Illi r-rikorrenti Dionysius sive Dennis Ciappara fl-istess affidavit jgħid li l-aħħar darba li aċċetta l-kera kien fl-4 ta' Frar 2019 meta beda jisma` b'nies li qegħdin jikkontestaw sitwazzjonijiet bħal tiegħu fil-Qorti. Jgħid li kien sema` ukoll li kellha tiġi introdotta liġi biex dawn il-kirjiet ikunu jistgħu jiġu riveduti.

Jgħid li għalhekk fi Frar 2020 kien kellem lill-intimati konjuġi Abela u ħatar Perit sabiex jistma l-post. Jgħid li kien issuġġerixxa li jagħmlu kuntratt ġdid fejn il-kera tkun tammonta għal elf u sitt mitt Ewro fis-sena (€1,600), iżda l-ebda ftehim ma ntlaħaq għaliex il-konjuġi Abela xtaqu kuntratt fejn jistgħu jibqgħu fil-post għal għomorhom.

Jgħid li qabbad lill-Perit Paul Buhagiar biex jivvaluta l-post u wara li għamel spezzjoni, hu ħejja rapport (Dok B a fol 42 et seq) u min-naħa tiegħu ikkalkula l-valur tal-post *freehold* fl-ammont ta' wieħed u disgħin elf u ħames mitt Ewro (€91,500).

Illi mal-istess affidavit, ir-rikorrenti Dionysius sive Dennis Ciappara ppreżenta rendikont tal-ħlasijiet lilu magħmula fir-rigward tal-fond de quo għall-perjodu Novembru 2033 sa Frar 2020 (Dok C a fol 51).

Illi permezz ta' nota tal-15 ta' Diċembru 2020 (fol. 84) l-intimati **Carmelo sive Charles u Mary Abela** ppreżentaw rendikont, kif ukoll kopji tal-ktieb tal-kera, tal-

ħlasijiet kollha li saru minnhom lir-rikorrenti u l-predeċessur tiegħu fit-titolu li jikkonsistu fi ħlasijiet ta' kera.

Illi fl-affidavit tiegħu **Carmelo sive Charles Abela** jgħid li ilu jirrisjedi fil-fond *de quo* għall-aħħar ħamsa u ħamsin (55) sena. Jgħid li originarjament il-fond kien konċess lilu taħt titolu ta' sub-emfitewsi mingħand Giużeppi Pace (iz-ziju tar-rikorrenti) għal madwar sbatax-il (17) sena u wara sar kuntratt ieħor ta' sub-emfitewsi ma Helen Ciappara għal wieħed u għoxrin (21) sena.

Jgħid li meta spiċċat is-sub-emfitewsi fl-2003, dan inqaleb f'kirja fl-ammont ta' tlett mija, sitta u disgħin Ewro (€396) fis-sena, liema kera dejjem ħallasuha fil-ħin u dan l-aħħar beda jiddepożitaha l-Qorti minħabba li r-rikorrenti ma bediex jaċċettaha.

Jgħid li matul iż-żmien għamlu diversi investimenti u spejjeż kapitali fil-post, fosthom kamra tal-banju, madum ġdid u apperturi ġodda.

Jgħid ukoll li llum hu irtirat u hu u martu jgħixu bil-pensjoni tiegħu biss, minħabba li martu ma kinitx taħdem u għalhekk m'għandhomx riżorsi sabiex jixtru residenza oħra.

Jgħid li la darba hu dejjem mexa mal-obbligi tiegħu skont il-liġi, ma jarax raġuni għala għandu jsofri xi danni jew żgumbrament.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**perit tekniku Mario Cassar,** b'rapport ippreżentat fid-9 ta' Diċembru 2020 (fol 74), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsa u tletin elf Euro (€135,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2003 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' 3.5% tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

2003 sa 2007	€1902 fis-sena	€7,925 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€2485 fis-sena	€12,425 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€3248 fis-sena	€16,240 ta' hames snin
2018 sa 2020	€4245 fis-sena	€12,034 ta' tliet snin

Għal total ta' kera komplessiva ta' tmienja u erbgħin elf, sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€48,624) mis-sena 2003 sas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti jgħidu li la darba l-fatti tal-każ ma ġewx ikkontestati mill-intimati u in vista tal-fatt li teżisti ġurisprudenza ben assodata dwar każijiet simili, fis-sottomissjonijiet tagħhom illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn sebgħa u għoxrin elf, wieħed u disgħin Ewro u tmenin ċenteżmu (€27,091.80).

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostnu li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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 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 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 vs 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 Ewropeja, 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 tlet 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 it-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.

Jgħid l-effetti tad-danni għandhom jiġu kkalkulati sal-10 ta' Lulju 2018 u ċioe meta daħal fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, kif ukoll li jekk kemm -il darba għandu jkun hemm kumpens pekunjarju, l-ammont ta' kera mħallas għandu jiġi mnaqqas mill-ammont ta' kumpens dovut.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tagħmel xi osservazzjonijiet qabel ma tgħaddi għall-parti dispożittiva tas-sentenza.

Illi l-koncessjoni emfitewtika bdiet fl-1982 u kienet għall-perjodu ta' 21 sena, ossia, sas-sena 2003. Il-Qorti għalhekk tqis qabel xejn u tagħmel aċċenn għall-principju *pacta sunt servanda* u tqis illi l-partijiet kollha fuq il-kuntratt ta' emfitewsi kienu konsapevoli, mhux biss ta' dak li kienu qed jiffirmaw għalih, iżda ukoll tal-liġijiet illi

kienu viġenti fiż-żmien li kienu iffirmati, u għalhekk tad-drittijiet u l-obbligi statutorji tal-partijiet fiż-żmien tal-iffirmar tal-ftehim msemmija.

Madanakollu, il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2019:

> *Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara is-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu leżivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalitá ma jinżammx.*

Ukoll, **Joseph Zammit vs Lorenza sive Laura Calleja et** deciza fil-21 ta' Lulju 2020 jinghad illi:

> *għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta`, u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor.*
>
> *Il-Qrati lokali jsegwu din il-pożizzjoni [ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019; Joseph Grima v Avukat Generali 21.10.2019 Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) per Onor. Imħallef Toni Abela];*

Il-Qorti tosserva ukoll dak illi 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-kawża **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *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.*

Il-Qorti, għal finijiet ta' likwidazzjoni f'każ ta' sejbien ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, tagħmel tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. 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-emmendi li ġew introdotti fl-2018.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi 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 ċitata 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-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhom jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u f'dan is-sens kwalsiasi likwidazzjoni illi għad trid tiġi magħmula jekk ikun il-każ, ser issir għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 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 qabel 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 ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tittratta l-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi

deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

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

Illi din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk <u>ser tiċħad din il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

Ikkonsidrat ulterjorment:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu

37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gja ġie ċitat aktar l' fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jgħid:

> *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' ġurisprudenza issa pjuttost ċara 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** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tal-proprjeta privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bhala sid tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellu jġorr il-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu 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 li l-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.

Din il-Qorti m'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti iżda limititament għall-perjodu minn tmiem il-koncessjoni emfitewtika, id-9 ta' Novembru 2003 u ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati, sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li c-cens annwali tal-fond kien ta' ħamsa u tmenin Liri Maltin (Lm85) jew ċirka mija u tmienja u disgħin Ewro (€198), dan ic-cens spicca fid-9 ta' Novembru 2003 iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2019 kien ta' tliet mija u sitta u disgħin Ewro (€396) fis-sena. Jirriżulta li mis-sena 2020, il-kera kienet qed tiġi depożitata fir-Reġistru tal-Qorti.

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

Perjodu	Annwali	Ammont ta' hames snin jew parti
2003 sa 2007	€1902	€7,925
2008 sa 2012	€2485	€12,425
2013 sa 2017	€3248	€16,240
2018	€4245 fis-sena	€2,476.25 (sal-31 ta' Lulju 2018)

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepiet f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (Novembru 2003 sa' Lulju 2018), is-somma ta' ħamest elef, sitt mija u tlieta u erbgħin Ewro (€5,642).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienet tipperċepixxi l-ammont ta' disgħa u tletin elf, sitta u sittin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€39,066.25).

Dan huwa sitt darbiet aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawza **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deċiza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... 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 għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet minnha magħmula aktar il-fuq.

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' disgħa u tletin elf, sitta u sittin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€39,066.25).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sebgħa u għoxrin elf, tliet mija u sitta u erbgħin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€27,346.38), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' wieħed u għoxrin elf, tmien mija u sebgħa u sebgħin Ewro u għaxar ċenteżmi (€21,877.10). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' ħamest elef, sitt mija u tlieta u erbgħin Ewro (€5,642) – dan iħalli bilanċ nett ta' **sittax -il elf, mitejn u ħamsa u tletin Ewro u għaxar ċenteżmi (€16,235.10)**.

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **sittax -il elf, mitejn u ħamsa u tletin Ewro u għaxar ċenteżmi (€16,235.10)**.

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

GHALDAQSTANT, ghal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illitiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Abela konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tilqa` l-ewwel u t-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta impona kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu mid-9 ta' Novembru 2003 sal-31 ta' Lulju 2018.

2) **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

3) **Tilqa' r-raba` talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **sittax -il elf, mitejn u ħamsa u tletin Ewro u għaxar ċenteżmi (€16,235.10)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

4) **Tilqa' l-ħames talba u tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmintax -il elf, seba' mija u ħamsa u tletin Ewro u għaxar ċenteżmi (€18,735.10)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur