PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **397/2021**

ANTHONY (KI 254149M) U JANE (KI 693355M) KONJUĠI SCICLUNA

vs

AVUKAT TAL-ISTAT U PIO GRECH (KI 606345M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Settembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlieta (3) ta' Ġunju 2021, l-atturi **Anthony u Jane Scicluna** ippremettew:

   a. Illi permezz ta' att ta' *datio in solutum* fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 26 ta' Ġunju 1989, ir-rikorrenti kienu akkwistaw mingħand missier ir-rikorrenti Jane Scicluna, Francesco Saverio Frendo, l-imsemmija blokk t'erba' appartamenti, bla numru imma bl-isem ta' "Doris Flats", fi Triq Isouard, Marsa;

   b. Illi l-appartament numru 1 fil-blokka "Doris Flats", numru 215 fi Triq Isouard, Marsa li ġie akkwistat mir-rikorrenti kif spjegat, kien mogħti preċedentement mill-imsemmi Francesco Saverio Frendo lill-intimat Pio Grech b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena ai termini tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-10 ta' Jannar 1974;

   c. Illi fis-sena 1974 din il-konċessjoni subenfitewtika ngħatat għal tmenin Lira Maltin, ossia €186.40 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

   d. Illi permezz tal-imsemmi att, l-intimat kien marbut illi fit-terminazzjoni ta' subenfitewsi temporanja jirritorna lura l-appartament imsemmi ħieles minn kull dritt ta' lokazzjoni u drittijiet oħrajn u li kellu jkun responsabbli għal kull dannu eventwali jekk ma josservax dan il-patt;

   e. Illi din il-konċessjoni subenfitewtika skadiet fl-10 ta' Jannar 1995, u minkejja d-disposizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika l-intimat baqa' jirrisjedi fl-imsemmi appartament;

   f. Illi l-intimat illum il-ġurnata jħallas l-ammont ta' ħames mija u sittin Ewro (€560) fis-sena u cioe €46.00 fix-xahar bħala kirja għal dan l-

appartament u dan stante illi peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwestjoni, eppretenda li kellu d-dritt jibqa' jirrisjedi fil-fond taħt it-titolu ta' kera bl-awment fil-kirja kull tliet snin ai termini tal-Att X tal-2009;

g. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office anness mar-rikors promotur;

h. Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat, huwa kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-*fair rent* u għalhekk il-fond de quo ngħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw;

i. Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti kera l-appartament lill-intimat Grech flok ma tah b'ċens, kien japplika l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn stante illi l-kumpens li huwa seta' jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 t'Awwissu 1914 oltre l-fond in kwestjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni;

j. Illi l-antekawża tar-rikorrenti ried jipproteġi l-proprjeta' tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni;

k. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'kera minima li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u dan stante li l-intimat kien ċittadin Malti u kien juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata tal-inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

l. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tilfu l-pussess mid-dritt t'użu tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu

lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja li l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imniżżla;

m. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja mifthiemha mal-antekawża tar-rikorrenti;

n. Illi fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien ossia fl-10 ta' Jannar 1995 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilu bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 kif kellu jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

o. Illi minħabba l-impossibilta' tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 qegħdin jilledu d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;

p. Illi huwa għalhekk illi r-rikorrenti ġew ipprivati mill-proprjeta' tagħhom, stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika għandhom ikunu suffiċjentament aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide *Broniowski vs Poland*, no. 31433/96, 147, ECHR 2004-V u *Saliba vs Malta*, no 4251/02,31, 8 November 2005 u *Amato Gauci vs Malta*, Applikazzjoni Nru 47054/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009;

q. Illi fiċ-ċirkostanzi meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII tal-1979 il-Gvern ta' Malta kien ser ikomplil anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' żdiedu sew, jużurpawlu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux

skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilin mhux taħt kundizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera baxxa mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita';

r. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara wkoll f'dan il-każ – vide *Sporrong and Lonroth vs Sweden* (1982), 69-74 u *Brumarescu vs Romania* (GC) no 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u *Spadea and Scalabrino vs Italy*, deċiża fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no 315 – B u *Immobiliare Saffi vs Italy* (GC) no 22774, 54, ECHR 1999-V u *Broniowski* – 151;

s. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnhom sofferta;

t. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma entitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 – vide *Kingsley vs The United Kingdom* (GC) no 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; *Runkee and White vs The United Kingdom* nos 42949/98 u 53135/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007; *Akkus vs Turkey* deċiża fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV,35, *Ghigo vs Malta*, no 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju 2008 u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

u. Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża *Rose Borg vs Avukat Ġenerali et* deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi

f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja, is-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu kkonsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien;

v. Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens mill-Avukat tal-Istat a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide *Cassar vs Malta* no 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi huma ġew ipprivati mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cioe tal-fond numru 1 fil-blokka numru 215, "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;

w. Illi r-rikorrenti jippretendu li għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża *Albert Cassar vs Malta* deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;

x. Illi f'każ simili bħall-każ odjern fejn teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija iktar 'il fuq, l-Istat Malti ġie ikkundannat iħallas kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali għar-rikorrenti;

y. Illi r-rikorrenti qegħdin iressqu din il-kawża sabiex jirċievu danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni

tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sad-data tas-sentenza, b'riserva għal kull azzjoni oħra;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

   i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom;

   ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia appartament numru 1 b'numru 215, "Doris Flats", fi Triq Isouard, Marsa, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji li jidhrilha xieraq;

   iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi;

   iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi;

   v. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

Bl-ispejjeż kollha, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, l-ewwel (1) ta' Lulju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova tajba biżżejjed li turi li l-proprjeta', ossia l-appartament numru 1, b'numru 215, *Doris Flats*, fi Triq Isouard, il-Marsa, għadu jappartjeni lilhom;

   b. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti juru li l-intimat Pio Grech qed jgħix fil-fond in mertu a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

   c. Bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi fejn ma kinux proprjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella fejn ma kinux legalment intitolati li jirċievu l-frottijiet tal-fond in mertu. F'dan il-każ, il-fond mertu tal-proċeduri odjerni ġie f'idejn ir-rikorrent Anthony Scicluna permezz ta' kuntratt ta' *datio in solidum* datat 26 ta' Ġunju 1989, u l-istess kuntratt, ippreżentat mir-rikorrenti nfushom, jixhed illi l-blokka bl-isem *Doris Flats* fi Triq Isouard, il-Marsa, kienet soġġetta għal usufrutt tul il-ħajja tal-komparent Francesco Saverio Frendo u martu;

   d. Illi lanqas ma jista jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

e. Illi bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi l-inapplikabbilita’ ta’ dan l-artikolu, peress illi dan japplika biss f’każijiet ta’ teħid forzuż tal-proprjeta’. Sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta’. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peres illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond suġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fi-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkem tinkwadra ruħha taħt kontroll ta’ użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali u assoluta tal-proprjeta’. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement m’għandux jinstab ksur ta’ dan l-artikolu;

f. Illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, lanqas ma jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta’ dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta’ skont l-interess ġenerali. F’dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar t’abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

g. Illi sewwasew f’dan il-każ, l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huwa fl-interes ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija

mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

h. Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas m'għandhom jintlaqgħu;

i. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant hu hekk li bis-saħħa tal-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et*** (deċiża 06/10/2020), *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

j. Illi in oltre, skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat, u għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant, jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu

mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa nuqqas tagħhom li m'għandux jagħmel tajjeb għalih l-Istat. Isegwi wkoll illi t-talbiet attriċi msejsin fuq l-impossibilita' tar-rikorrenti illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mhumiex mistħoqqa;

k. Illi fir-rigward tar-raba' u tal-ħames talba attriċi, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mil-liġi Maltija;

l. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;

6. Għaldaqstant, l-Avukat tal-istat talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

7. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata l-ewwel (1) ta' Lulju 2021, l-intimat **<u>Pio Grech</u>** eċċepixxa:

a. Illi qabel kollox ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li huma ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom, u għalhekk dawn jeħtieġu li qabel kollox jippruvaw it-titolu tagħhom skont il-liġi;

b. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat Grech ma hux u qatt ma jista jkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din il-Qorti tista' ssib fil-leġislamenti li saru tul iż-żmien bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u allura kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-intimat Grech;

c. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din il-Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi

jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilita' tar-rikorrenti għal-lanjanzi imressqa minnhom, hekk kif ukoll billi jinżamm il-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-intimat Grech u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tiegħu;

d. Fir-raba' lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, tenut kont li r-rikorrenti qegħdin jinvokaw il-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li r-rikorrenti mkien u qatt ma sofrew teħid forzuż tal-proprjeta'. Se mai din il-proprjeta' ġiet biss ikkontrollata u mhux meħuda bil-forza. Illi allura r-rikorrenti qatt ma jistgħu jinvokaw dan l-artikolu biex fuqu jsejsu t-talbiet tagħhom. Altrimenti r-rikorrenti (u/jew l-awturi tagħhom), anke bil-ħidma tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġewx imneżżgħa minn kull dritt li dawn għandhom fuq il-proprjeta' *de quo*. Tabilħaqq u f'każ li l-istess rikorrenti jipprovaw li huma s-sidien, skont il-liġi, it-titolu tagħhom jibqa' bla mittiefes anke bil-ħidma tal-liġijiet antiki tal-kera. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhux milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

e. Fil-ħames lok, u f'dak li jirrigwarda t-tieni talba, senjatament fejn intalab li jingħata rimedju xieraq, għandu jingħad li l-Qorti dejjem trid tara li jsir bilanċ – bejn il-weġgħa tas-sidien u bejn iċ-ċirkostanzi li jsibu ruħhom fihom intortament l-inkwilini – bħall-intimat Grech. Tali inkwilini m'għandhom qatt jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Huwa minnu li din il-Qorti hija mogħnija b'setgħat infiniti li forum oħrajn m'għandhomx, iżda ma jfissirx li s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali inflitta mill-Istat għandha twassal għar-rimedju li l-effetti tiegħu jispiċċa jbatihom l-inkwilin. Fi kwalunkwe każ, u dejjem jekk din il-Qorti ssib li kien hemm il-ksur ilmentat mir-rikorrenti, il-ħtija ta' dak il-ksur għandha dejjem tinġarr mill-Istat 'l għaliex huwa l-Istat biss li huwa mogħni b'setgħat li jilleġisla;

f. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. Waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta’ Lulju 2021, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond in diżamina mill-10 ta’ Jannar 1995. Madanakollu, l-Avukat tal-istat oġġezzjona għat-talba kif imressqa mir-rikorrenti stante illi skont il-kuntratt tad-*datio in solidum* ippreżentat mir-rikorrenti l-fond kien soġġett għal użufrutt favur Francesco Saverio u martu. Din il-Qorti għalhekk irriservat illi tipprovdi dwar ħatra ta’ Perit fi stadju ulterjuri wara li jinstemgħu l-provi fir-rigward;

9. Waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) t’Ottubru 2021, ir-rikorrenti reġgħu għamlu l-istess talba għall-ħatra ta’ Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni mill-11 ta’ Jananr 1995 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur, b’intervalli ta’ ħames snin. Fin-nuqqas t’oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-AIC Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar id-dsatax (19) ta’ Novembru 2021, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru ta’ din l-istess Qorti nhar il-ħamsa (5) ta’ Jannar 2022.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ta’ Anthony u Jane Scicluna datat tlieta (3) ta’ Ġunju 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) l-att ta’ *datio in solutum* datat sitta u għoxrin (26) ta’ Ġunju 1989 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, immarkat bħala **Dok JS1**; (b) att ta’ subenfitewsi temporanja datat għaxra (10) ta’ Jannar 1974 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, immarkat bħala **Dok JS2**; u (c) ċertifikat ta’ dekontroll maħruġ mil-Land Valuation Office, immarkat bħala **Dok JS3**;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut Avukat tal-Istat datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Lulju 2021 illi permezz tiegħu rriservat illi tipprovdi dwar it-talba rikorrenti għall-ħatra ta' Perit Tekniku fi stadju ulterjuri;

14. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut datata l-ewwel (1) ta' Lulju 2021;

15. Rat l-affidavit ta' **Jane Scicluna** a fol 33 u 34 tal-proċess, ippreżentat permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti datata tnax (12) t'Ottubru 2021, b'ħames dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) ċertifikat tal-mewt ta' Dolores Frendo, immarkat bħala **Dok JS01** a fol 35 tal-proċess; (b) testment *unica charta* ta' Francesco Saverio Frendo u Maria Dolores Frendo, datat tnax (12) ta' Frar 1994 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, immarkat bħala **Dok JS02** a fol 36 *et seq* tal-proċess; (c) testment *unica charta* ta' Francesco Saverio Frendo u Maria Dolores Frendo, datat sitta (6) ta' Lulju 1996 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, immarkat bħala **Dok JS03** a fol 40 *et seq* tal-proċess; (d) ċertifikat tal-mewt ta' Francesco Saverio Frendo, immarkat bħala **Dok JS04** a fol 43 tal-proċess; (e) testment ta' Frencesco Saverio Frendo datat tletin (30) ta' Lulju 2004 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, immarkat bħala **Dok JS05** a fol 44 *et seq* tal-proċess;

16. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jikkostata l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni mill-11 ta' Jannar 1995 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames (5) snin;

17. Rat illi r-rikorrenti, waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi, salv għal dak li seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku;

18. Rat l-affidavit tal-konvenut **Pio Grech** preżentat permezz ta' nota waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Diċembru 2021, immarkat bħala **Dok PG1** a fol 54 tal-proċess, u l-kopji tal-irċevuti tal-kera immarkati bħala **Dok PG2** a fol 55 *et seq* tal-proċess. Il-konvenut **Pio Grech** ikkonferma l-kontenut tal-affidavit bil-ġurament tiegħu waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Diċembru 2021 stess fil-preżenza ta' din il-Qorti (vide traskrizzjoni a fol 64 tal-proċess);

19. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco** a fol 68 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Novembru 2021 u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru ta' din l-istess Qorti nhar il-ħamsa (5) ta' Jannar 2022;

20. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* mogħtija minn **Pio Grech** waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Frar 2022 (vide traskrizzjoni tax-xhieda a fol 82 *et seq* tal-proċess);

21. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* mogħtija mir-rikorrenti **Jane Scicluna** waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Frar 2022 (vide traskrizzjoni tax-xhieda a fol 89 *et seq* tal-proċess);

22. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Tekniku **AIC Michael Lanfranco** prodott mill-Avukat tal-Istat in eskussjoni waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022 (vide traskrizzjoni tax-xhieda a fol 104 *et seq* tal-proċess);

23. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Jane Scicluna** waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022 (vide traskrizzjoni tax-xhieda a fol 113 *et seq* tal-proċess);

24. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Pio Grech** waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022 (vide traskrizzjoni tax-xhieda a fol 115 *et seq* tal-proċess);

25. Rat l-ittra ndirizzata lill-konvenut Pio Grech mingħand Jane Scicluna datata tmienja (8) ta' Diċembru 2008 esebita permezz ta' nota waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022, immarkata bħala **Dok AS1** a fol 120 tal-proċess;

26. Rat in-nota tal-Perit Tekniku **AIC Michael Lanfranco** datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu 2022 illi permezz tagħha ippreżenta kopja tal-*workings* tiegħu kif obbliga ruħu illi jagħmel waqt ix-xhieda tiegħu in eskussjoni fis-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022, liema dokument jinsab a fol 122 tal-proċess;

27. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu (vide verbal tas-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022 a fol 103 tal-proċess);

28. Rat illi, minkejja illi din il-Qorti kkonċediet lir-rikorrenti terminu tal-ħmistax (15) ta' Mejju 2022 sabiex jippreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, **ir-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali fit-terminu lilhom konċess minn din il-Qorti**;

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-konvenut **Pio Grech** datata ħmistax (15) ta' Ġunju 2022, a fol 123 *et seq* tal-proċess;

30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-konvenut **Avukat tal-Istat** datata ħmistax (15) ta' Ġunju 2022, a fol 128 *et seq* tal-proċess;

31. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

32. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-Ewwel (1) Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

33. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tajba biżżejjed li turi li l-proprjeta' in kwestjoni għadha tappartjeni lilhom;

34. Madanakollu, fis-seba' (7) paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[1], l-Avukat tal-Istat jissottometti illi huwa jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba fl-atti ta' din il-kawża illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond mertu ta' din il-kawża, u li ma kienx qiegħed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni;

35. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-Tieni (2) Paragrafu tar-Risposta tiegħu

36. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti jeħtieġ juru illi l-intimat Pio Grech qed jgħix fil-fond in mertu a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

37. Il-fatt illi l-intimat Pio Grech kien jgħix fil-fond in kwestjoni b'titolu t'sub-enfitewsi temporanja bejn is-sena 1974 u 1995 ġie konfermat kif isegwi:

   a. Mill-kuntratt tal-għaxra (10) ta' Jannar 1974 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, anness mar-rikors promotur u mmarkat **Dok JS2**[2], illi permezz tiegħu ġie dikjarat illi, *"Francesco Saverio Frendo qiegħed jikkonċedi b'titolu ta' subenfiteusi temporanja għaż-żmien ta' għoxrin sena li jibdew jgħaddu mil-lum lil komparenti Pio Grech li bl-istess titolu qiegħed jaċċetta l-appartament numru wieħed formanti parti mill-korp ta' appartamenti li qiegħed il-Marsa, mingħajr numru, jismu Doris Flats, f'Isouard Street"*;

   b. Mir-rikorrenti **Jane Scicluna** illi fit-tielet paragrafu tal-affidavit tagħha[3] tgħid, *"Illi l-appartament numru 1 fil-blokka "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa kien preċedentement, u cioe fl-1974, mogħti b'subċens*

[1] A fol 129 tal-proċess
[2] A fol 9 *et seq* tal-proċess
[3] Vide affidavit a fol 33 tal-proċess

temporanju minn missieri lill-intimat Grech għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena għal tmenin lira Maltin";

c. Mill-konvenut **Pio Grech**, illi fit-tieni paragrafu tal-affidavit tiegħu[4] jgħid, *"Oriġinarjament dan* [cioe, il-post in kwestjoni] *kien ingħata b'ċens temporanju lilna mingħand missier Jane Scicluna – Saver* [Frendo]*."* Aktar tard, huwa jikkonferma wkoll in kontro-eżami illi kien ilu joqgħod fil-fond mis-sena 1974[5];

38. Fit-termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi ma ġiex emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena qabel il-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 1979, u fit-tmiem tal-enfitewsi l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu, l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet;

39. Dan kien preċiżament dak illi jidher illi seħħ fil-każ odjern, fejn, l-intimat Grech, bħala ċittadin ta' Malta illi kien jokkupa d-dar in kwestjoni bħala residenza ordinarja tiegħu, baqa' jgħix fl-istess post saħansitra anke wara illi skada t-terminu enfitewtiku, b'titolu ta' kera. Difatti rriżulta mix-xhieda in kontro-eżami[6] tiegħu s-segwenti:

> *Dr C Muscat: [...] Skont il-kuntratt oriġinali, skont is-sub-ċens li kellek inti, skada fl-elf disa' mija erbgħa u disgħin, f'Jannar. Imbagħad inti bqajt toqgħod hemm, f'dan il-post?*
>
> *Xhud: Iva, mela.*

---

[4] Vide affidavit immarkat bħala **Dok PG1** a fol 54 tal-proċess, kif konfermat bil-ġurament tal-istess Pio Grech waqt is-seduta tat-3 ta' Diċembru 2021
[5] Vide it-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu mogħtija *viva-voce* waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2022, a fol 83 tal-proċess
[6] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2022, a fol 84 tal-proċess

40. Hekk xehdet ukoll ir-rikorrenti **Jane Scicluna** in kontro-eżami[7]:

> *Dr C Muscat: [...] Inti, sa fejn taf inti, kien hemm xi ftehim ieħor li permezz tiegħu baqa' jgħix fil-fond is-Sur Pio Grech? Mela, dan kien hemm kuntratt ta' sub-ċens illi skada fl-elf disa' mija erbgħa u disgħin. Is-Sur Pio Grech ma ħariġx mill-fond f'dak iż-żmien.*
>
> *Xhud: Le.*
>
> *Dr C Muscat: Baqa' jgħix hemmhekk.*
>
> *Xhud: Għax imbagħad waqgħet kera. Iċ-ċens jaqa' kera. Hekk kienet.*

Fir-raba' (4) paragrafu tal-affidavit tagħha[8], **Jane Scicluna** tgħid ukoll, *"Illi għalkemm Pio Grech kien marbut illi fit-terminazzjoni tas-subċens temporanju kien obbligat li jirritorna lura l-appartament u minkejja li s-subċens skada fl-10 ta Jannar 1995, l-intimat Grech baqa' jirrisjedi fl-imsemmi appartament."* Filwaqt illi huwa minnu illi hemm diskrepanza bejn il-kontenut tal-affidavit tar-rikorrenti u x-xhieda tagħha in kontro-eżami, in kwantu illi fl-affidavit tagħha tgħid illi s-subċens skada fl-10 ta' Jannar 1995, filwaqt illi in kontro-eżami r-rikorrenti tgħid illi s-subċens skada fis-sena 1994, din il-Qorti tikkonsidra illi skont il-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1974, il-knċessjoni enfitewtika kienet għal għoxrin sena, u għalhekk kellha tiskadi fl-10 ta' Jannar 1995. <u>Hija din id-data illi l-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra bħala d-data illi fiha skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja</u>. Konsegwentement, is-subċens inbidel f'kirja <u>qabel l-1 ta' Ġunju 1995</u>, u b'hekk taqa' taħt ir-reġim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

[7] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tagħha mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2022, a fol 92 tal-proċess
[8] A fol 33 tal-proċess

41. Mix-xhieda prodotta jirriżulta lil din il-Qorti ben pruvat illi l-proprjeta’ in kwestjoni ngħatat b’sub-ċens lill-intimat Grech sal-10 ta’ Jannar 1995, u, sussegwentement, fit-termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, l-intimat Grech baqa’ jirrisjedi fl-istess fond saħansitra anke wara li skada t-terminu sub-enfitewtiku, u jħallas kera bħalma preċedentement kien iħallas f’ċens. M’hemmx dubbju illi l-intimat Grech għadu jirrisjedi fil-post sal-ġurnata tal-lum;

42. In oltre, din il-Qorti tinnota wkoll illi fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat ma jindirizzax din l-eċċezzjoni, b’dana illi jidher lil din il-Qorti illi mhux qiegħed jinsisti fuqha;

43. Konsegwentement, din il-Qorti qed **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur.

C. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

44. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi *“fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti”*, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta’ ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta’ 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-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) 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:

[...]

45. Mill-banda l-oħra, l-**Avukat tal-Istat**, fil-**ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu**, jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', u li fil-każ odjern ir-rikorrenti baqgħu sidien tal-fond u ma sar l-ebda żvestiment minn kull dritt illi għandha fuq dik il-proprjeta'. L-**intimat Grech** jissolleva wkoll eċċezzjoni simili fir-**raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu**;

46. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[9]:

Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata], *u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun*

[9] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni" [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, ***Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa****, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti*

*Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

47. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[10]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u*

[10] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

48. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom (u għad għandhom) fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-inimat Grech bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

49. In oltre, il-Qorti tinnota illi, hekk kif diġa' ġie spjegat aktar 'il fuq, huwa fatt mhux kontestat illi missier ir-rikorrenti Jane Scicluna, u cioe Francesco Saverio Frendo, kien ta l-proprjeta' in kwestjoni lill-intimat Grech b'sub-ċens fl-10 ta' Jannar 1974 għal għoxrin sena. Bħala konċessjoni enfitewtika illi saret qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu t'inqas minn 30 sena ta' proprjeta' illi tintuża bħala dar t'abitazzjoni minn ċittadini Maltin, bl-Att XXIII tal-1979 l-inkwilin intimat akkwista dritt fuq il-proprjeta' illi Francesco Saverio Frendo ma seta kellu ebda ħjiel illi huwa seta' jakkwista meta ngħatat il-konċessjoni emfitewtika. Għaldaqstant, meta

bdiet il-konċessjoni enfitewtika, minkejja illi l-konjuġi Frendo, u cioe l-ġenituri tar-rikorrenti Jane Scicluna, daħlu għall-istess ftehim volontarjament, huma ma seta kellhom ebda ħjiel ta' dak illi kien sejjer iseħħ fil-futur qarib, u konsegwentement tilfu element ta' kontroll fuq il-proprjeta' tagħhom intortament;

50. Din il-Qorti tosserva wkoll illi l-fond in kwestjoni mhux wieħed dekontrollat, hekk kif jirriżulta minn **Dok JS3** anness mar-rikors promotur[11]. Dwar dan il-punt, issir referenza għall-insenjament illi ngħata minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija f'ċirkostanzi prattikament identiċi għal dawk odjerni fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[12]:

> *Meta Antonia Attard ikkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1973, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħet qatt tobsor li meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollha (i) tirrikonoxxi lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex tieħu pussess ta' ħwejjiġha lura.*
>
> *B'żieda ma' dan, Antonia Attard kienet effettivament kostretta tikkonċedi l-fond b'ċens temporanju minħabba li l-fond kien wieħed dekontrollat u allura kien hemm ir-riskju li jiġi rekwiżizzjonat u impost l-hekk imsejjaħ fair rent, li kif inhuwa magħruf ma kien fair rent xejn għaliex ibbażat fuq il-kera li kienet tmur lura għas-sena 1914.*
>
> *Filwaqt illi huwa minnu li Antonia Attard aċċettat il-konverżjoni taċ-ċens f'kera, fir-realta' hija ma setgħet*

[11] A fol 13A tal-proċess
[12][12] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

tagħmel xejn aħjar fis-sitwazzjoni legali li sabet ruħha fiha. Ċertament li s-sidien ma rrinunzjawx għad-drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.

51. Ir-rikorrenti jispjegaw fir-rikors promotur:

8. Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument JS3 suriferit, huwa kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-fond de quo ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

9. Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti kera l-appartament lill-intimat Grech flok ma tah b'ċens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante illi l-kumpens li huwa seta' jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 t'Awwissu 1914 oltre l-fond in kwestjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni;

10. Illi l-antekawża tar-rikorrenti ried jipproteġi l-proprjeta' tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni;

11. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment, u l-intimat ġie mogħti d-dritt li jiba' jgħix fil-fond b'kera minima li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u dan stante li l-intimat kien ċittadin Malti u kien juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu,

bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata tal-inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

52. Jidher għalhekk b'mod ċar illi sabiex jevita illi l-fond jiġi rekwiżizzjonat, Francesco Saverio Frendo għażel dak illi, fis-sena 1974, huwa kkonsidra bħala *the lesser of two evils*, u ta l-proprejta' b'konċessjoni enfitewtika temporanja. Madanakollu, bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, dan swielu suf, għaliex xorta waħda ġie kostrett illi, fit-tmiem tal-konċessjoni sub-enfitewtika, iżomm lill-intimat Grech fil-proprjeta' tiegħu, fit-termini u kondizzjonijiet imposti mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Sfortunatament, huma r-rikorrenti illi għadhom ibatu l-konsegwenzi tal-kundizzjonijiet imposti mill-Att XXIII tal-1979 fuq il-ftehim illi oriġinarjament sar bejn Francesco Saverio Frendo u l-intimat Grech, sal-ġurnata tal-lum;

53. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

54. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *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 għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-*

interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

55. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[13]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

56. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni

[13] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

57. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[14] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

[14] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

58. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fis-sitt (6) u s-seba' (7) paragrafi tar-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu indirizzati sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

59. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[15]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[16] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-*

[15] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[16] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[17] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

[17] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

60. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

61. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa mill-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 12 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, la huma u lanqas Francesco Saverio Frendo ma kellhom kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi

[18] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji. Skont il-konċessjoni subenfitewtika tal-1974[19], is-subċens annwu temporanju kien ta' tmenin Lira Maltija (LM 80.00), illum ekwivalenti għal mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€ 186.40). Sa mill-inqas Jannar tas-sena 2017[20], il-kera kienet (u hekk għadha sal-preżent) fl-ammont ta' ħames mija u sittin Ewro (€560) fis-sena;

62. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*
>
> *Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the*

[19] Vide **Dok JS2** anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 9 *et seq* tal-proċess
[20] Vide **Dok PG2** anness mal-affidavit tal-intimat Pio Grech, a fol 55 *et seq* tal-proċess

2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'

63. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[21], fejn ġie ritenut illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

64. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[22]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-*

[21] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[22] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

65. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

66. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **<u>sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

E. <u>Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158</u>

67. Fil- paragrafi enumerati disgħa (9) u għaxra (10) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għar-rimedji illi joffri lir-rikorrenti l-istess artikolu, cioe l-opportunita' illi jitolbu reviżjoni tal-kera permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-proċedura illi permezz tagħha l-istess Bord iwettaq test tal-mezzi illi jista' jwassal sabiex jiġi vakat il-fond;

68. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVI tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

69. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u

emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[23]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u*

[23] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

> *nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<*

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi

nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

70. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[24], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

71. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimat Grech. L-intimat Grech, mistoqsi in kontro-eżami jekk qattx kien hemm xi kawża oħra kontrih illi permezz tagħha intalab awment fil-kera qal illi, *"Le, qatt, qatt ma kelli kawżi miegħu, xejn."* Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti Jane Scicluna tixhed in kontro-eżami illi ġiet intavolata kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sena 2021[25]. Ma ngħatat l-ebda prova jekk effettivament ġewx intavolati tali proċeduri jew le, iżda, fi kwalunkwe każ, jekk ġew hekk intavolati, dan kien biss fis-sena 2021, u mhux fis-sena 2018 meta daħlet fis-seħħ l-emenda fil-liġi. Għaldaqstant, din il-Qorti **<u>taqbel mal-Avukat</u>**

---

[24] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

[25] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija *viva-voce* waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2022, a fol 98 tal-proċess

tal-Istat in kwantu, fid-disa' (9) u l-għaxar (10) paragrafi tar-risposta tiegħu jsostni illi r-rikorrenti ma setgħux jilmentaw aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u li jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan kien nuqqas tagħhom. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħha, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom mill-10 t'April 2018 'il quddiem;

72. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel l-10 t'April 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa minn meta ġiet terminata l-konċessjoni sub-enfitewtika. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-10 t'April 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

73. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[26], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet*

[26] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

74. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew

promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

75. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa minn Jannar tas-sena 1995, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-10 t'April 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

76. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mill-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **tilqa' *in parte*** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafi disgħa (9) u għaxra (10) tar-risposti tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa mill-10 t'April 2018, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sal-10 t'April 2018**.

F. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

77. Fil-ħdax (11)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imsemmi fir-rikors promotur jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-Qrati Maltin;

78. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[27], fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni simili sollevata dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-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 mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

79. L-Avukat Ġenerali għandu għalhekk raġun in kwantu jsostni illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika u l-kompetenza Kostituzzjonali ta' din il-Qorti. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-*

[27] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

80. Din il-Qorti tosserva illi, fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti *"tagħti lir-rikorrenti r-rimedji li jidhrilha xierqa"*[28], mingħajr referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni; iżda, madanakollu, jsostnu fil-korp tar-rikors promotur[29] illi din il-Qorti għandha tordna illi jingħata kumpens lir-rikorrenti mill-Avukat tal-istat a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

81. In linea mal-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tiddikjara illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għal kawżi bħal dik odjerna, stante illi lanqas biss jifforma parti mil-liġi Maltija, din il-Qorti xorta waħda għandha l-kompetenza illi tagħti rimedju xieraq lir-rikorrenti in konsiderazzjoni tal-fatt illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom. Din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rimedju opportun mogħti minn din il-Qorti għandu jikkonsisti f'likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti per kawża tal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, anke jekk mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

G. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

82. Qabel xejn, jibda biex jingħad illi, minkejja illi ġie lilhom konċess terminu sabiex jippreżentaw nota t'osservazzjonijiet, ir-rikorrenti naqsu milli jagħmlu dan. Lanqas ngħatat din il-Qorti, fil-mori tal-kawża, xi figura illi r-rikorrenti qegħdin jippretendu, jew kalkoli da parti tagħhom tal-pretensjoni tagħhom. Din il-Qorti sejra għalhekk tistrieħ unikament fuq kalkoli tagħha stess mill-provi prodotti;

[28] Vide t-tieni talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur
[29] Vide paragrafi 22 u 25

83. Skont il-**<u>Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco</u>**[30], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **<u>mitejn u ħmistax-il elf Ewro (€215,000)</u>** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn il-ħdax (11) ta' Jannar 1995 u t-tlieta (3) ta' Ġunju 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1995	1999	€1,523
2000	2004	€2,109
2005	2009	€3,663
2010	2014	€3,509
2015	2019	€4,296
2020		€6,798
2021		€6,880

84. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[31], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami"*

[30] Vide rapport tal-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco, a fol 68 *et seq* tal-proċess
[31] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

(**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

85. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-Avukat tal-Istat talab illi jagħmel mistoqsijiet in eskussjoni, liema mistoqsijiet ġew imwieġba mill-Perit Tekniku *viva-voce* waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022. Mill-mistoqsijiet illi saru, din il-Qorti tinnota illi dak illi qiegħed jikkontesta l-Avukat tal-Istat huwa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles, stante illi huwa minn dan il-valur illi l-Perit Tekniku jitlaq sabiex jasal għall-valur lokatizju tal-fond tul is-snin. L-Avukat tal-Istat isostni illi l-valur tal-proprjeta' in kwestjoni kif stabbilit mill-Perit Tekniku ma jeħux in konsiderazzjoni l-fatt illi l-lift ġie installat biss fis-sena 2020, u illi f'kawżi oħra quddiem din il-Qorti kif diversement presjeduta rigward appartamenti oħra fl-istess blokk t'appartamenti bħal dak odjern, il-Perit Tekniku stmat il-proprjetajiet relattivi bħala li għandhom valur ta' €150,000 kull wieħed;

86. Fl-ewwel lok, f'dak illi huwa l-valur tal-proprjeta' fil-kawżi bir-referenzi 396/21 JVC u 398/21 NC illi jagħmel għalihom referenza l-Avukat tal-Istat fin-nota t'osservazzjonijiet tiegħu[32], din il-Qorti tinnota illi: (a) ma nġabet l-ebda prova illi tissustanzja dak sottomess mill-Avukat tal-Istat, u (b) fi kwalunkwe każ, iż-żewġ kawżi għadhom *sub-judice*, u għadha ma ngħatatx deċiżjoni minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fir-rigward tagħhom. Konsegwentement, għalhekk, lanqas jista' jingħad illi jissussisti xi preċedent illi forsi jista' jwassal lil din il-Qorti tieħu l-valur ta' proprjetajiet oħra fl-istess blokka in konsiderazzjoni fil-każ odjern;

87. Fit-tieni lok, f'dak illi huwa l-fatt illi l-lift ġie installat biss fis-sena 2020, il-Perit Tekniku jagħmilha ċara fix-xhieda in eskussjoni tiegħu, illi, *"Meta wieħed jikkunsidra li l-appartament huwa fl-ewwel sular, il-fatt li hemm lift ma tagħmilx differenza enormi lill-prezz, jiġifieri huwa iva vantaġġ li l-partijiet komuni jkunu arranġati u modernizzati, iva, u forsi dan il-fatt jagħmilha aktar attraenti lil dak li jkun sabiex jixtri proprjeta', pero' mhuwiex ħa jagħmel differenza kbira fil-valur tal-proprjeta'."*[33] Mistoqsi jekk kienx jagħti lill-appartament l-istess valur li kieku ma kienx aċċessibbli permezz ta' lift, il-Perit Tekniku jwieġeb, *"Iva, tenut kont li qiegħed fl-ewwel sular, kien ħa jkun l-istess."*[34] L-Avukat tal-Istat isostni illi din il-Qorti għandha tnaqqas *arbitrio bono viri* ammont raġjonevoli sabiex il-kumpens pekunjarju li jista' jiġi ffissat a bażi tar-rapport tekniku jkun wieħed ġust, in linea mar-raġunament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-erbgħa (4) ta' Mejju 2022 fl-ismijiet ***Emanuela Camenzuli pro et noe vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[35]. Madanakollu, din il-Qorti tinnota illi l-Qorti Kostituzzjonali ħadet din il-*via* wara illi l-Perit Tekniku stess stqarr in eskussjoni illi l-istima tiegħu kienet ibbażata fuq il-potenzjalita' tal-proprjeta' fis-suq wara illi jsirilha investiment kbir u tiġi rranġata, u mhux fuq a bażi tal-valur reali fis-suq tal-proprjeta' fl-istat preżenti tagħha. Difatti rriteniet il-Qorti Kostituzzjonali illi,

[32] Vide paragrafu 33 a fol 138
[33] Vide traskrizzjoni tax-xhieda in eskussjoni tal-Perit Tekniku, a fol 109 tal-proċess
[34] Ibid, a fol 110 tal-proċess
[35] Vide paragrafu 34 tan-nota t'osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 139 tal-proċess

10. Minn dak li spjega l-perit tekniku hu evidenti li fil-fond hemm bżonn li jsiru xogħlijiet ta' natura estensiva qabel ma jkun jista' jinkera. Il-perit tekniku sa wasal sabiex jgħid li fl-istat atttwali li jinsab fih il-fond, 'il-valur lokatizju kien ikun zero'.

11. Mhux magħruf xi spiża hemm bżonn li ssir u kemm il-fond ilu f'dik il-kundizzjoni. Hu evidenti li stima tal-perit tekniku tirreferi għall-fond f'kundizzjoni tajba. Fond li l-Qorti fehmet li jista' jinqasam fi tnejn peress li għandu entratura fuq żewġ toroq. Għaldaqstant, li kieku l-fond kien f'idejn is-sidien m'hemmx dubju li qabel jikruh kien ikollhom jagħmlu xogħlijiet estensivi sabiex jirranġaw il-fond qabel jikruh. Il-Qorit wara li rat ir-rapport tal-perit tekniku, ser tnaqqas is-somma likwidata mill-ewwel Qorti bi tmenin elf Ewro (€80,000). Somma li qiegħda tiffissa arbitrio bono viri bħala spejjeż li għandhom isiru fil-fond qabel is-sidien jikruh bir-rati li ta l-perit tekniku. [...]

Huwa evidenti, saħansitra anke mir-ritratti tal-proprjeta' fil-każ odjern inklużi fir-rapport tal-Perit Tekniku[36] illi r-raġunament tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Camenzuli pro et noe vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et*** suċitata ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Il-Perit Tekniku, fix-xhieda tiegħu, għamilha ċara illi bil-lift jew mingħajru, il-fatt illi l-proprjeta' tinsab fl-ewwel sular tal-blokka jfisser illi kienet tingħata l-istess valur, stante illi l-lift ma jaffettwax wisq il-valur tal-proprjeta';

88. Fid-dawl tal-premess, u in konsiderazzjoni wkoll tal-fatt illi ma tressqet l-ebda talba, saħansitra lanqas mill-Avukat tal-Istat, għall-ħatra ta' periti

[36] Vide ritratti mmarkati bħala ML3 sa ML8 formanti parti mir-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 74 sa 76 tal-proċess

addizzjonali, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

89. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, mill-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat għaxra (10) ta' Jannar 1974 jirriżulta illi għall-perjodu ta' sub-enfitewsi, kellu jitħallas sub-ċens ta' LM80.00 fis-sena, illum ekwivalenti għal €186.40. Dan ifisser illi sal-10 ta' Jannar 1995, iċ-ċens dovut lir-rikorrenti u lill-ante-kawża tagħhom kellu jkun f'dan l-ammont;

90. Illum-il ġurnata, l-intimat Grech iħallas kera fl-ammont ta' €560 fis-sena. Ir-rikorrenti **Jane Scicluna**, in kontro-eżami tgħid illi, *"Wara li waqgħet kera, għoliet xi darba jew darbtejn. Ma nafx eżatt, ma niftakarx. Kif kienet skont l-għoli tal-ħajja."*[37]. Madanakollu, ma tirriżulta minn imkien, iżda, id-data illi minnha beda jħallas dan l-ammont l-intimat Grech. Din il-Qorti sejra għalhekk, in konsiderazzjoni tax-xhieda ta' Jane Scicluna, tibbaża l-kalkoli tagħha fit-termini tal-liġi;

91. Fit-termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba ċ-ċens temporanju jinbidel f'kera, il-kirja għandha tingħata *"b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar"*. Għaldaqstant, mill-10 ta' Jannar 1995, il-kera dovuta kellha tkun fl-ammont ta' LM160 fis-sena, ekwivalenti għal **€372.80** fis-sena. Għalkemm ma jirriżultax mill-provi in atti jekk kienx iħallas dan l-ammont

[37] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tagħha in kontro-eżami mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2022, a fol 94 tal-proċess

l-intimat Grech, u, jekk fl-affermattiv, kemm dam iħallas dan l-ammont l-intimat Grech, jirriżulta mill-ittra datata 8 ta' Diċembru 2008 immarkata bħala **Dok AS1**[38] illi r-rikorrenti, fl-għeluq ta' ħmistax-il sena minn meta bdiet il-kirja, kienu qed jitolbu kera fl-ammont ta' €372.70 kull sitt xhur, u cioe €745.40 fis-sena. Din iż-żieda taqa' preċiżament fil-parametri stabbiliti fl-Artikolu 12(2)(i) tal-Kap 158, u għaldaqstant din il-Qorti qed tingħata x'tifhem illi mill-10 ta' Jannar 1995, **il-kera kienet għoliet minn €186.40 fis-sena għal €372.80 fis-sena**;

92. F'xi punt bejn l-10 ta' Jannar 1995 u l-Lulju tas-sena 2016, il-kera għoliet għal **€560** fis-sena, stante illi jirriżulta mill-irċevuti esebiti mill-intimat Grech illi sa mill-25 ta' Lulju 2016 huwa ħallas kera fl-ammont ta' €280 kull sitt xhur, ammontanti għal €560 fis-sena. Madanakollu, din il-Qorti ma ngħatat l-ebda indikazzjoni tas-sena jew il-perjodu illi minnu beda jitħallas dan l-ammont. Li kieku kellu wieħed jikkalkula ż-żieda skont l-indiċi t'inflazzjoni fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, illi beda japplika għall-kirja in kwestjoni wara l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, l-ammont ta' kera illi kellha tkun dovuta mill-1 ta' Jannar 2016 kellha tkun fl-ammont ta' €538 fis-sena[39], iżda jidher mill-irċevuti suriferiti illi l-ammont illi *de facto* kien qiegħed jitħallas kien kemmxejn ogħla;

93. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' prova illi tindika jekk kienx hemm xi żieda oħra nel frattemp, u tenut kont tal-irċevuti esebiti mill-intimat Grech fil-mori tal-kawża, din il-Qorti sejra tqis illi l-kirja illi tħallset mill-intimat Grech minn Jannar 1995 'il quddiem kienet fl-ammonti segwenti:

Perjodu bejn 10 ta' Jannar 1995 u d-9 ta' Jannar 2016: **€372.80 fis-sena**
Perjodu bejn l-10 ta' Jannar 2016 u l-preżent: **€560.00 fis-sena**

94. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha r-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

[38] Preżentata in atti mir-rikorrenti permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qortit datata 18 ta' Marzu 2022, a fol 120 tal-proċess
[39] Sors tal-figuri t'Indiċi t'Inflazzjoni: Skeda skont l-Artikolu 13 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta

u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tinnota illi:

a. Il-konċessjoni enfitewtika għalqet fid-disgħa (9) ta' Jannar 1995. Jidher illi r-rikorrenti **m'humiex** qed ifittxu kumpens qabel din id-data, stante illi anke fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, huma talbu illi l-istima tieħu in konsiderazzjoni l-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni mill-11 ta' Jannar 1995 'il quddiem;

b. Fil-mument illi fih għalqet il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienu diġa' proprjetarji tal-fond in kwestjoni, u dan peress illi, permezz tal-kuntratt ta' *datio in solutum* pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius u datat sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 1989[40], ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwestjoni mingħand Francesco Saverio Frendo. Madanakollu, permezz tal-istess kuntratt, Francesco Saverio Frendo rritjena l-użufrutt tal-post in kwestjoni tul il-ħajja tiegħu u ta' martu;

c. Bħala l-użufruttwarju tal-fond in kwestjoni, Francesco Saverio Frendo baqa' jipperċepixxi ċ-ċens, u eventwalment il-kirja, hu stess mingħand l-intimat Grech. Dan kif jirriżulta saħansitra anke mix-xhieda ta' **Jane Scicluna**, illi, mistoqsija lil min kienet titħallas il-kirja sal-mewt ta' missierha, tikkonferma illi l-kera kienet titħallas direttament lil missierha Francesco Saverio Frendo[41], kif ukoll mix-xhieda tal-intimat **Pio Grech**, illi jikkonferma ili sakemm ġie nieqes Frendo, huwa dejjem ħallas il-kera lilu[42];

d. Maria Dolores Frendo nee Mifsud mietet fil-25 ta' Lulju 1996[43], filwaqt illi Francesco Saverio Frendo miet nhar it-13 ta' Novembru 2005[44].

[40] Vide kuntratt anness mar-rikors promotur u mmarkat bħala **Dok JS1** a fol 6 *et seq* tal-proċess
[41] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tagħha in kontro-eżami waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2022, a fol 90 tal-proċess
[42] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu in kontro-eżami waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2022, a fol 85 tal-proċess
[43] Vide ċertifikat tal-mewt anness mal-affidavit tar-rikorrenti Jane Scicluna u mmarkat bħala **Dok JS01** a fol 35 tal-proċess
[44] Vide ċertifikat tal-mewt anness mal-affidavit tar-rikorrenti Jane Scicluna u mmarkat bħala **Dok JS04** a fol 43 tal-proċess

Ir-rikorrenti bdew jipperċepixxu l-kera huma stess wara l-mewt ta' Francesco Saverio Frendo, u cioe minn Jannar 2006 'il quddiem;

95. Jidher illi punt ta' vertenza bejn l-Avukat tal-Istat u r-rikorrenti huwa jekk hux dovut lir-rikorrenti kumpens għaż-żmien meta Francesco Saverio Frendo kien għadu jipperċepixxi l-kera hu bħala l-użufruttwarju tal-fond in kwestjoni. Ir-rikorrenti **Jane Scicluna** tikkonferma fix-xhieda tagħha in kontro-eżami illi hija qed tippretendi biss sehemha għall-perjodu illi fih missierha kien għadu ħaj, u cioe bejn l-1995 u l-2005[45], u dan stante illi hija ma kinitx l-unika eredi universali tal-ġenituri tagħha, iżda waħda minn seba' (7) eredi[46];

96. Il-fatt illi r-rikorrenti Jane Scicluna hija entitolata għal kumpens *qua* eredi ta' missierha (anke jekk waħda minn seba' eredi), jirriżulta minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[47], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[48], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet illi:

> *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*

---

[45] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija minn Jane Scicluna in kontro-eżami waqt is-seduta tat-3 ta' Frar 2022, a fol 92 tal-proċess

[46] Din il-Qorti tinnota illi fil-paragrafu 16 tan-nota t'osservazzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, b'referenza għat-testment ta' Francesco Saverio Frendo immarkat bħala **Dok JS05**, jgħid illi Jane Scicluna ma ġietx indikata bħala waħda mill-eredi universali tad-decujus. Il-Qorti tosserva illi, hekk kif jirriżulta kemm mit-testment indikat stess, kif ukoll mit-testmenti l-oħra esebiti (**Dok JS02** u **Dok JS03**), il-konjuġi Frendo ma kellhomx ulied bl-isem ta' Giovanni, iżda kellhom lil *Giovanna sive Jane mart Anthony Scicluna*, li hija r-rikorrenti f'din il-kawża. Konsegwentement, għalhekk, jirriżulta illi r-referenza għal 'Giovanni' fid-disa' (9) artikolu tat-testment immarkat bħala **Dok JS05** huwa sempliċiment hekk imsejjaħ 'żball tal-pinna', u l-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti hija waħda mill-eredi universali ta' Francesco Saverio Frendo.

[47] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca

[48] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.

Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[49] spjegat illi:

12. 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 jirrigwarda 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-bażi 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. [Ara per eżempju: ***Karpylenko v. Ukraine (QEDB, 11/02/2016)****] 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. [Ara per eżempju:* ***Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009)****] 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*

[49] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

> *dirett tal-leżjoni in kwistjoni. [***Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009); Akbay and Others v. Germany (QEDB, 15/10/2020)***] 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.*

Huwa minnu illi, fil-każ odjern, ir-rikorrenti kienu l-proprjetarji tal-fond in kwestjoni saħansitra qabel il-mewt ta' Francesco Saverio Frendo, u illi l-istess Frendo kien jipperċepixxi l-kera bħala użufruttwarju; iżda madanakollu, l-insenjamenti appena ċitati jsibu applikazzjoni xorta waħda għall-każ odjern, in kwantu jagħmlu referenza għall-fatt illi f'każijiet fejn min qed jitlob kumpens ikun "daħal fiż-żarbun" tal-persuna illi kienet qed tipperċepixxi kera qabel ġiet nieqsa. Tali eredi jingħata kumpens anke tal-perjodu illi fih il-kera kienet qed tiġi perċepita minn ħaddieħor, u mhux mill-persuna illi tkun qed titlob kumpens biss. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti Scicluna għandhom jingħataw ukoll kumpens għall-perjodu bejn Jannar 1995 u Novembru 2005, u dan stante illi r-rikorrenti Jane Scicluna hija waħda mill-eredi ta' Francesco Saverio Frendo;

97. Hekk kif diġa ġie osservat aktar 'il fuq, mill-10 t'April 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti mhux sejrin jitqiesu minn din il-Qorti illi sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha;

98. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax*

tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

99. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[50]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see

[50] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own

volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

100. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita bejn **Jannar 1995 u Diċembru 2005** kien fl-ammont ta' €372.80 fis-sena, u cioe €4,100.80. Fid-dawl tal-premess, iżda, ir-rikorrenti huma entitolati biss għal sehem wieħed minn sebgħa (1/7) ta' dan l-ammont, u għaldaqstant is-sehem mill-kirja illi effettivament kien jappartjeni lir-rikorrenti kien fl-ammont ta' **<u>€585.83</u>**;

b. Il-valur totali ta' kera perċepita minn **Jannar 2006 sa Jannar 2016** fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha jidher illi kienet ukoll fl-ammont ta' €372.80 fis-sena, jew €186.40 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepew kera f'dan il-perjodu fl-ammont totali ta' **€3,541.60**[51];

c. Il-valur totali ta' kera perċepita minn **Awwissu 2016 sa April 2018** fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha jidher illi kien fl-ammont ta' €560 fis-sena, jew €280 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepew kera f'dan il-perjodu fl-ammont totali ta' **€1,120**[52];

d. Il-valur totali ta' kera perċepita minn Jannar 1995 sa April 2018 mir-rikorrenti kien għalhekk fl-ammont ta':

€585.83 + €3,541.60 + €1,120 = **€ 5,247.43**

Il-Qorti tissenjala illi dan il-valur ma ġiex pruvat b'mod definittiv, iżda huwa l-valur ibbażat fuq iċ-ċifri li jirriżultaw mill-irċevuti esebiti fil-mori tal-kawża u x-xhieda mogħtija quddiem din il-Qorti, u għalhekk sejra tistrieħ fuqu għall-fini ta' dawn il-kalkoli;

e. Għalkemm l-intimat Grech jixhed illi għamel diversi xogħolijiet fil-proprjeta' in kwestjoni, ma nġabet l-ebda prova tal-valur ta' tali xogħol, u għalhekk huwa impossibbli għal din il-Qorti sabiex, minn jeddha, tagħti valur għal dan ix-xogħol;

f. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Totali Annwali	Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti *pro rata*

[51] €372.80 x 9 snin = €3,355.20 + € 186.40 (tal-ewwel 6 xhur tas-sena 2016) = € 3,541.60
[52] €280 x 4 perjodi ta' 6 xhur = €1,120.00

1995 sa 1999	€1,523	€1,087.86
2000 sa 2004	€2,109	€1,506.43
2005 sa 2009	€3,663	€15,175.29
2010 sa 2014	€3,509	€17,545
2015 sa April 2018	€4,296	€15,036
TOTAL		**€50,350.58**

g. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€50,350.58 – **30% għall-interess ġenerali** = €35,245.41
€35,245.41 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €28,196.32
€28,196.32 – **€5,247.43 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€22,948.89</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf, disa' mija u tmienja u erbgħin Ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€22,948.89).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

101. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

102. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif isostni tajjeb l-intimat Grech fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur, huwa ma jaħtix għall-fatt illi r-rikorrenti sofrew leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat;

103. Madanakollu, in konsiderazzjoni tal-fatt illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe minn April 2018 'il quddiem, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit Tekniku jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrenti, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż l-oħra tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

104. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba tar-rikorrenti, illi għaliha jeżisti rimedju fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba tar-rikorrenti, u tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **<u>limitatament sal-10 t'April 2018</u>**, u cioe sa meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Bħala rimedju, din il-Qorti sejra tordna illi jingħata lir-rikorrenti kumpens pekunjarju u non-pekunjarju;

(iii) **<u>Tilqa</u>’** t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979;

(iv) **<u>Tilqa</u>’** r-raba’ talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ **tnejn u għoxrin elf, disa’ mija u tmienja u erbgħin Ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€22,948.89)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **elf Ewro (€1,000)**;

(v) **<u>Tilqa</u>’** l-ħames talba tar-rikorrenti u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidat;

(vi) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Grech in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-Rapport tal-Perit Tekniku illi għandhom jiġu sopportati kwart (1/4) mir-rikorrenti konjuġi Scicluna u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur