FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum il-Ġimgħa, 17 ta' Frar, 2023

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 443/2021 ISB

Giuseppa Micallef (K.I. 26424M) Anthony Micallef (K.I. 557349M) Maria Dolores Abela (K.I. 370651M) John Micallef (K.I. 644352M) Frankie Micallef (K.I. 153354M) u Joseph Micallef (K.I. 458855M) u b'digriet tat-28 ta' OTTUBRU 2022, l-atti gew trasfuzi f'isem Anthony Micallef, Maria Dolores Abela, John Micallef, Frankie Micallef u Joseph Micallef stante li Giuseppa Micallef mietet fil-mori tal-kawza

Vs

Joseph Camilleri (K.I. 0232660M) u Valeria Camilleri (K.I. 0065768M) u

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Giuseppa sive Josephine Micallef, Anthony Micallef, Maria Dolores Abela, John Micallef, Frankie Micallef u Joseph Micallef**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti m'għandhom u qatt ma kellhom ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponibbli għalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il- ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kienu kostretti jirrikorru għal dan ir-rimedju.*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l- Artikolu 12(2) tal- Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser u huwa inkosistenti mad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa mill- Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 tal- Ewwel Protokol tal- Konvenzjoni Ewropea, fir-rigward il- propjeta bin-numru 17, bl- isem ta' Joeval ġia Franklin, fi Triq San Ġużepp, Gwardamanġia u kwindi għandu jitqies bħala null u bla ebda effett in deżamina.*

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l- Artikolu 12(2) tal- Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi nvokat mill- intimati konjugi Camilleri sabiex jivvantaw titolu ta' kera fir-rigward il- propjeta bin- numru 17, bl-isem Joeval ġia Franklin, fi Triq San Ġużepp, Gwardamanġia.*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti sofrew u ser ikomplu isofru danni minħabba n-nuqqas ta' tgawdija tal- propjeta in kwistjoni sa meta l- propjeta terġa tingħad lura lilhom bil- pussess liberu u vakanti.*

5. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l- intimat Avukat tal- Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal- operazzjonijiet tal- Kap. 158 tal- Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet ta' sid u dawk tal- inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal- liġijiet viġenti ma tirriflettix il- valur lokatizzju tal- proprjeta fis-su q ukoll ai termini tal- Liġi.*

6. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal- Liġi.*

U dan taħt dawk l- ordinijiet li din l- Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportuni.

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma l- propjetarji tal- fond bin- numru 17, bl-isem ta' Joeval ġia Franklin, Triq San Gużepp, Gwardamanġia fejn Giuseppa sive Josephine Micallef għandha nofs indiviż (1/2) u r- rikorrenti l- oħra wirtu mingħand missierhom Carmelo Micallef u*

b'hekk akkwistaw is-sehem ta' wieħed minn għaxra (1/10) kull wieħed tal- istess fond, kopja tat- trasferiment ta' immobbli causa mortis fl- atti tan- Nutar Dr Sharon Fiorentino hawn annessa u mmarkata bħala ***Dok A.***

2. *Illi l- imsemmi Carmelo Micallef b' kuntratt tas- seba' u għoxrin (27) ta' Ottubru 1987 fl- atti tan- Nutar Marco Farrugia kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanju lil Joseph Camilleri il- fond imsemmi, versu ċens annwu u temporanju ta' mitt Lira (Lm100) sat- tletin (30) ta' Settembru elfejn u tmienja (2008), pagabbli sitt xhur bil-quddiem, kopja ta' liema kuntratt hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok B****.*

3. *Illi din il- konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-tletin (30) ta' Settembru tas-sena elfejn u tmienja (2008) fejn l- intimati Camilleri naqsu milli jivvakaw il- fond in kwistjoni u vvantaw titolu ta' kera fuq il- fond bis-saħħa tal- tal- Att XXIII tal- 1979 u kwindi matul it-terminu tal- enfitewsi temporanju, b' effett retroattiv bis-saħħa tal- Artikolu 12(1) tal- Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi l- fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat u dan kif muri miċ-ċertifikat ta' non- dekontroll hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok C****.*

5. *Illi r-rikorrenti jqisu li l-applikazzjoni tal- Artikolu 12(2) tal- Kapitolu 158 tal- Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal- fond in kwistjoni tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom taħt l- Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 tal- Protokol 1 tal- Konvenzjoni Ewropea, u dan peress li kawża tal- imsemmi Artikolu 12(2), ir-rikorrenti ilhom għal dawn l- aħħar tlettax-il sena (13) sena jiġu mċaħħda mill-propjeta tagħhom b'mod furzat u arbitrarju, u kif ukoll mingħajr ebda kumpens; filwaqt li l- intimati Camilleri ilhom għal dan l- istess perjodu kollu, jgawdu l- imsemmija propjeta' b'kera daqsekk irriżorja.*

6. *Illi l- kera li qiegħdha titħallas illum il- ġurnata hija ta' erba' mija u wieħed u ħamsin ewro (€451) fis-sena b'żieda fil- kera biss skont ir-rata ta' inflazzjoni, pero qatt aktar minn doppju u li tista' tiżdied biss darba kull ħmistax-il sena.*

7. *Illi dan l- ammont ta' erba' mija u wieħed u ħamsin ewro (€451) ma tirriflettix il- valur reali lokatizzju tal- propjeta.*

8. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, anke bl- emendi li daħlu fis-seħħ riċentament b' permezz tal- Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti jibqgħu m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom.*

9. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħdin u mċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qiegħdhin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond u dan kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

10. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.*

11. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

12. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

13. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.*

15. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

16. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qiegħed jiġi miksur l- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod diskriminatorju qiegħdin jiġu deprivati u mċaħħdin mit-tgawdija tal- proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 6 sa 16);

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-14 ta' Lulju 2021 fil-12:15p.m.

Rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** ppreżentata fl-14 ta' Lulju 2021 (fol 22) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1) *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti rridu ġġibu prova:*
   i) *tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u*
   ii) *tal-allegat ftehim tal-kirja u* ***prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta****);*

2) *Illi fit-tieni lok ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti* ***għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika*** *li ġiet fit-tmiema fl-* ***2008****. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

3) *Bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-****Att XXVII tal-2018****;*

4) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

5) *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminati wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzawx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollhom awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;*

6) *Illi t-tieni talba tar-rikorrenti safejn l-azzjoni hija mibnija fuq* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba* ***li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja****;*

7) *Illi l-artikolu 12, lanqas ma jiksru l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll*** *tal-****Konvenzjoni Ewropea****. 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 ta' proprjetà 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

Illi sewwasew f'dan il-każ, ***l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

Illi b'hekk mgħandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8) *Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-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 konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et**. (deċiża 06/10/20) "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu 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 żżomm 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. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;*

9) *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li **t-tielet, ir-raba', l-ħames u s-sitt talbiet** tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

10) *Illi dejjem bla ħsara għal dak suċċepit u jekk kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti**,** senjatament fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi u l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimati Camilleri mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din.*

Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

11) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat in-nota tar-rikorrenti Giuseppa Micallef et intavolata fl-24 ta' Settembru 2021 (fol 27) li permezz tagħha ppreżentaw Dokument (Dok F, fol 28 sa fol 30).

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021, ġie rilevat li l-inkwilini u ċioe` l-intimati konjuġi Camilleri kienu debitament notifikati fit-12 ta' Lulju 2021 u baqgħu ma ppreżentaw ebda risposta u għalhekk kienu fi stat ta' kontumaċja.

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-3 ta' Novembru 2021 (fol 32 et seq) li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien bejn l-2005 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominata mill-Qorti maħluf fl-14 ta' Frar 2022 (fol 36 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' April, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li kienu qed jirrimettu ruħhom għar-rapport peritali u rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li salv għal xi dokumenti li kellha tippreżenta fir-reġistru m'għandhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat in-nota tar-rikorrenti Giuseppa Micallef et. intavolata fil-11 t'April 2022 (fol 59) li permezz tagħha ppreżentaw dokumenti (fol 60).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2022 xehed in kontro-ezami **Joseph Micallef** prodott mill-intimat Avukat tal-Istat u rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimat Avukat tal-Istat li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali estensivi illi għamlu l-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2022, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti kif kontenuta fir-rikors tagħhom tal-21 t'Ottubru 2022 u bi qbil bejn il-partijiet li l-kawża thalliet għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi r-rikorrenti **Joseph Micallef,** spjega fl-affidavit tiegħu u ppreżenta numru ta' dokumenti, il-provenjenza tat-titolu tiegħu u tar-rikorrenti l-oħrajn fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru 17, bl-isem ta' Joeval ġia` Franklin, Triq San Ġużepp, Gwardamangia, li nofs indiviż kien jappartjeni lil Giuseppa Micallef u nofs indiviż kien jappartjeni lir-rimanenti rikorrenti f'ishma ndaqs bejniethom.

Illi r-rikorrenti **Joseph Micallef** fl-istess affidavit iddikjara li missieru kien ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja, b'kuntratt tat-30 ta' Settembru 1987 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, il-fond in kwistjoni għal wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-kuntratt u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' mitt Lira Maltin (Lm100.00), lil Joseph Camilleri. Il-Qorti tosserva li minn dan il-kuntratt tirriżulta provenjenza ulterjuri.

Illi il-konċessjoni emfitwetika tal-1987 ġiet fi tmiemha fl- 2008, iżda l-intimati konjuġi Camilleri xorta baqgħu jgħixu fil-fond de quo taħt titolu ta' kera u minn dak in-nhar bdew iħallsu kera li llum tammonta għal erba' mija u wieħed u ħamsin Ewro (€451) fis-sena.

Jispjega illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat. Jgħid li l-kirja li qed jirċievu hija ferm inqas mill-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u jgħid li bid-diversi emendi fil-liġi tul is-snin, is-sitwazzjoni ma tjiebitx wisq minħabba li ma jistgħux jieħdu ħwejjiġhom lura u ser jibqgħu jieħdu kera redikola għall-ħwejjiġhom. Jispjega li dan l-aġir huwa leżiv għad-drittijiet tagħhom bħala sidien li qatt ma ngħataw kumpens xieraq.

Illi fix-xhieda tiegħu **Joseph Micallef** jikkonferma li l-kera fuq il-fond in kwistjoni dejjem aċċettaha. Jgħid li wara li skada ċ-ċens fit-30 ta' Settembru 2008, il-kera baqgħet l-istess sal-2009 meta mbagħad għoliet skont l-indiċi tal-inflazzjoni u baqghettgħola bl-istess mod kull tliet snin. Jispjega li fil-preżent il-kera tammonta għal erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€425) fis-sena.

Mistoqsi jekk fetaħx xi kawża oħra kontra l-istess inkwilini sabiex togħla l-kera jew sabiex jiġu żgumbrati, jgħid li le. Mistoqsi jekk l-inkwilini għadhomx jgħixu fil-post jgħid li meta f'Ġunju tal-2021 nfetħu dawn il-proċeduri, l-inkwilini vvakkaw il-propjeta` minn jeddhom.

Il-Qorti tieħu konjizzjoni ta' l-aħħar żewġ irċevuti tal-kera li jammontaw għal mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€225.50) għal perjodu ta' sitt xhur kull wieħed.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**perit tekniku Elena Borg Costanzi,** b'rapport maħluf fl-14 ta' Frar 2022 (fol 36), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' sitt snin mis-sena 2008 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq kellha tkun:

2008 sa 2013	€4,550 fis-sena	€27,300 ta' sitt snin
2014 sa 2019	€7,700 fis-sena	€46,200 ta' sitt snin
2020 sa 2021	€8,000 fis-sena	€16,000 ta' sentejn

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħa u tmenin elf, u ħames mitt Ewro (€89,500) mis-sena 2008 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jissottomettu b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali** deċiża fis-7 ta' Frar 2017, li r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu tal-kawża mill-wirt ta' Carmelo Micallef, kif jirriżulta mid-dokumenti esebiti fil-mori tal-proċeduri u b'hekk m'hemm ebda dubju dwar it-titolu tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti jissottomettu li d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qedgħin jiġu vjolati stante li ma kellhomx il-pussess liberu tal-fond mertu tal-kawża għal erbatax-il (14) sena u dana minħabba l-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. In sosten ta' dan jagħmlu riferenza għal numru ta' deċiżjonijiet.[1]

Isostnu li la darba hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara li huma soffrew għal dak iż-żmien kollu.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Frar 2016, jispjegaw li sabiex ikun hemm ksur irid ikun hemm inteferenza mill-istat fid-dritt jew il-pussess tal-propjeta, liema interferenza tista tiġi ġustifikata jekk jiġu sodisfatti b'mod kumulattiv dawn it-tlett kriterji:

i. Meta jkun hemm skop leġittimu fl-interess pubbliku
ii. Hemm proporzjonalita u bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u l-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem
iii. Hemm ċertezza legali

Fir-rigward tal-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-istat u ċioe` l-inapplikabilita tal-artikolu 37 u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol jagħmlu referenza għad-deċiżjonijiet suċitata fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali** u jsostnu li f'dawn iċ-ċirkostanzi wieħed qatt ma jista jasal għall-konklużjoni li l-kirja kienet waħda volontarja.

[1] Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2014, Vincent Curmi et vs Avukat Ġenerali.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, isostnu li l-Qorti għandha setgħa tagħti kemm danni pekunjarji u danni non-pekunjarji, kif ukoll kwalunkwe rimedji oħra xierqa.

Isostnu li meta jsir paragun bejn il-kera li rċievew ir-rikorrenti mal-valur lokatizzju kif stabbilit mill-Perit Tekniku tal-Qorti hemm differenza ta' ftit anqas minn tmenin elf Ewro (€80,000) bħala introjtu tal-ħlas ta' kera u jgħidu li meta jsir dan il-paragun jirriżulta li r-rikorrenti kienu qeghdin jirċievu inqas minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur li kien dovut lilhom u b'hekk il-ksur tad-drittijiet fundamentali huwa wieħed lampanti.

Ir-rikorrenti jagħmlu referenza ampja għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021, kif ukoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022 u jsostnu li l-kumpens pekunjarju f'dawn il-proċeduri m'għandux ikun inqas minn disgħa u tletin elf, tmien mija u wieħed u disgħin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€39,891.25).

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Angela Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ġunju 2021 isostnu li d-danni non-pekunjarji għandhom jammontaw għas-somma ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tagħhom l-intimati Joseph u Valeria konjuġi Camilleri jissottomettu li huma m'għandhom l-ebda interess f'din il-kawża stante li huma ivvakaw mill-imsemmi fond qabel l-aħħar ta' Novembru 2021.

Isostnu li huma la għandhom ibagħtu spejjeż u lanqas danni stante li f'kawżi ta' din in-natura huwa l-istat li huwa unikament responsabbli u mhux l-inkwilini u dan b'referenza għal diversi sentenzi ċitati mill-istess intimati.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti bħala fatt li r-rikorrenti akkwistaw l-propjeta de quo minn wirt.

Jirreferi għall-Att XXVII tal-2018 u jsostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jgħid li jidher ċar mix-xhieda li r-rikorrenti m'għamlux użu minn dan ir-rimedju.

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

Jgħid illi ghalkemm il-fond huwa soggett għal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqgħu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza għal **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent et,** Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Frar 2011, **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et,** Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2006, **Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali,** Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' Diċembru 2009, u **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et.,** Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) tal-11 ta' Ottubru 2011.

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

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

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

Isostni li fil-ġeneralita tal-każistika illi jħaddnu l-qrati nostrani kif wkoll dik ta' Strasburgu meta jsibu leżjoni tad-drittijiet hu kumpens li jxeqleb lejn il-ħamsin fil-mija (50%) tal-Valur lokatizzju bi tnaqqis tal-kera illi tħallset matul is-snin.

Isostni li sa fejn it-talbiet huma mibnija fuq l-artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea, dawn għandhom jiġu miċħuda u dana stante li dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

- <u>**Il-Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti**</u>

Illi bl-<u>ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> ir-rikorrenti kienu mitluba jġibu l-prova tat-titolu tagħhom.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentataw dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu tagħhom li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

- **<u>Il-prova li l-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta)</u>**

Illi bl-<u>ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> ir-rikorrenti kienu mitluba jġibu l-prova tal-ftehim tal-kirja kif ukoll prova li l-kirja hi mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

Il-Qorti rat il-provi mressqa mir-rikorrenti u partikolarment Dok B (fol 12) li jikkonsisti f'kuntratt li permezz tiegħu l-antekawża tar-rikorrenti kkonċeda il-fond *de quo* b'titolu t'enfitewsi temporanja. Il-Qorti rat ukoll id-dikjarazzjoni ta' Joseph Micallef fl-affidavit tiegħu li l-fond *de quo* ma kienx dekontrollat.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova li l-kirja li dwarha saret il-kawża hija waħda li taqa` taħt l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk qiegħda tiċħad din l-eċċezzjoni.

- **<u>Eċċezzjoni dwar il-perjodu meta r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom</u>**

It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tikkonċerna l-perjodu meta r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, liema eċċezzjoni hija bbażata fuq żewġ binarji:

i. Li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodu li ma kienux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni
ii. Lanqas ma jista' jinsab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Fir-rigward tal-ewwel punt il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.

15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali*** *et tat-8 ta' Ottubru 2020:*

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

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

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

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

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

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

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

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma*

> *jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament tal-Qorti ħlief li tagħmlu tagħha.

Fir-rigward tat-tieni punt, din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Din l-eċċeżżjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qed tintalab dikjarazzjoni illi l-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha impossibili li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-propjeta` tagħha.

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

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

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*

Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.

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

Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

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

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li

jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

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

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

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhom jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk sejra, konformi ma' dak hawn fuq espress**, takkorda kwalunkwe kumpens, jekk ikun il-każ, għall-perjodu bejn it-30 ta' Settembru 2008 u l-31 t'Awwissu 2018.**

- **<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabillita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>**

<u>Is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tittratta l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist*
>
> *(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.*

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

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

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

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

Għaqlhekk din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta` de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

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

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

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tal-proprjeta privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

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

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

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn

l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

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

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

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

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

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti</u> iżda limititament għall-perjodu minn tmiem il-koncessjoni emfitewtika, t-30 ta' Settembru 2008 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li c-cens annwali tal-fond kien mitt Lira Maltin (Lm 100) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fit-30 ta' Settembru 2008, iżda nqaleb f'kera, li sas-sena 2021 kienet tammonta għal erba' mija u wieħed u ħamsin Ewro (€451) fis-sena. Jirriżulta li f'Novembru 2021, l-inkwilini vvakaw il-propjeta`.

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

2008	€4,550 fis-sena	€1,138 ta' tliet xhur
2009 sa 2013	€4,550 fis-sena	€22,750 ta' ħames snin
2014 sa 2017	€7,700 fis-sena	€30,800 ta' erba' snin
2018	€7,700 fis-sena	€4,492 (sal-31 ta' Lulju 2018)

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (Ottubru 2008 sa' Awissu 2018), is-somma ta' erbat elef, tliet mija u tnejn u għoxrin Ewro (€4,322).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' disgħa u ħamsin elf, mija u tmenin Ewro (€59,180).

Dan huwa tlettax -il (13) darba aktar minn dak effetivament perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

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

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-*

> *żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

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

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' disgħa u ħamsin elf, mija u tmenin Ewro (€59,180).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal wieħed u erbgħin elf, erba' mija u sitta u għoxrin Ewro (€41,426), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tlieta u tletin elf, mija u wieħed u erbgħin Ewro (€33,141). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' erbat' elef, tliet mija u tnejn u għoxrin Ewro (€4,322) – dan iħalli bilanċ nett ta' tmienja u għoxrin elf, tmien mija u dsatax -il Ewro (€28,819).

Għalhekk, din il-Qorti sejra **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tmienja u għoxrin elf, tmien mija u dsatax -il Ewro (€28,819).**

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

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjugi Azzopardi konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi sabiex:

1) **Tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti;

2) **Tilqa` limitatament it-tieni u r-raba talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu mit-30 ta' Settembru 2008 sal-31 ta' Lulju 2018.

3) **Tiċħad** it-tielet talba stante li din m'għadhiex rilevanti minħabba li l-istess konjuġi Camilleri vvakaw il-propjeta`.

4) **Tilqa' l-ħames talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

5) **Tilqa' s-sitt talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tmienja u għoxrin elf, tmien mija u dsatax -il Ewro (€28,819)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

6) **Tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **wieħed u tletin elf, tliet mija u dsatax -il Ewro (€31,319)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, salv ghal (terz) 1/3 tal-ispejjes giudizzjarji tal-Perit Tekniku tal-Qorti, li ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur