QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Marzu, 2023

Numru 2

Rikors Numru 468/21 TA

Alfred Williams (K.I.581651M)

Maria sive Marlene Williams (K.I. 462348M)

vs.

Avukat tal-Istat

Helen armla minn Alfred Cardona (K.I. 0183652M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Alfred u Maria konjugi Williams (ir-rikorrenti) ippreżentat fl-14 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **79/2, Victory Street, Senglea,** li huma akkwistaw b'kuntratt tat-13 ta' Gunju 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument A"**.

2. Illi l-imsemmi fond kien moghti b'koncessjoni enfitewtika temporanja lill-konjugi Cardona versu cens annwu u termpoanju ta' sebghin lira (Lm70.00c) fis-sena, u dan mill-1970, liema koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-1987 u ai

termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimata u zewgha kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera u b'zieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.

3. Illi fl-1987, l-antekawza tar-rikorrenti bdew jircievu kera fuq il-fond in kwistjoni ta' Lm140.00c fis-sena, liema kera regghet zdiedet mir-rikorrenti fl-2003 ghal-€582.34c. fis-sena u baqghat hekk sal-gurnata ta' llum.

4. Illi r-rikorrenti kienu sfurzati bil-ligijiet vigenti tal-pajjiz biex jirrikonoxxu lill-intimati fl-inkwilinat taghhom, b'kera irrizorja li qatt ma setghet teccedi d-doppju tal-ammont tac-cens originali, liema kera hija irrizorja ghall-ahhar u tilledi d-drittijiet fundamentali taghhom bhala sidien.

5. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ferm oghla minn dak li kienet tipprovdi ghalih l-ligi.

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

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

8. Illi r-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm140.00c fis-sena liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

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

jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Micallef.

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

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

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

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u/jew bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti oltre li qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Helen armla minn Alfred Cardona (K.I. 0183652M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 79/2, Victory Street, Senglea, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 79/2, Victory Street, Senglea tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

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

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kontra l-intimata Cardona ai termini tal-Ligi."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) preżentata fl-24 ta' Awwissu 2021, li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

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 u bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni u ċioe' qabel l-1994 *stante* li r-rikorrenti xtraw il-post f'dik is-sena. 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.** Illi di piu' l-Att XXIII tal-1979 kien diġa' daħal fis-seħħ u l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda' ir-rikorrenti għażl xortua waħda li jakkwistaw l-fond in kwistjoni u għaldaqstant, ir-rikorrenti stess għażlet minn jeddha li takkwista fond li kien ħa jkun suġġett għal-kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria*;

3) Illi r-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 eżaminat 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;

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 safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-istess Artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

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;

6) Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma tistgħax aktar tilmenta 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 tista' titlob 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;

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

8) Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Mal-miġja tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrenti kellha kull jedd li tibda azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrent naqset milli tgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 12B tal-Kapitolu 158**, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma għandux ikun imputabbli fuq l-Istat;

9) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-risposta ta' Helen Cardona (l-intimata inkwilina) preżentata fit-30 ta' Awwissu 2021, li permezz tagħha wieġbet s-segwenti:-

1. "Illi preliminarjament l-intimata teċċepixxi illi hija mhijiex il-legittima kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhu qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti teċċepixxi illi r-rikorrenti naqqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3. Illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Williams Alfred u Maria sive Marlene Williams vs Cardona Helen, liema rikors iġib in-numru 324/2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera;

4. Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li r-rikorrent ħassew il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;

5. Illi r-rikorrenti intavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u quddiem din l-Onorabbli Qorti u dan bla ma stennew l-eżitu tal-kawza quddiem l-istess bord;

6. Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huwa dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

7. Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilha;

8. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifikata fil-każ odjern;

9. Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, Artiklu 12B tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizzat fil-kawża bin-numru 324/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

10. Illi tal-emendi fil-liġi li saru matul is-snin b'tal-aħħar l-Att XXIV tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

11. Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

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

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Frar 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 79/2 Victory Street, Sengela.

2. B'att tal-20 ta' Marzu 1972 (ara kuntratt a' fol 68 u nota tal-insinwa a' fol 57) is-sid oriġinali ċertu Leone Gambin, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lil Alfred Cardona, żewġ l-intimata inkwilina. Din il-konċessjoni kienet għal żmien sbgħatax (17) -il sena mill-1 ta' April ta' dik is-sena, jiġifieri 1972 u soġġett għaċ-ċens ta' LM70 fis-sena.

3. Alfred Cardona baqa' jgħix fil-fond, flimkien ma' martu l-intimata, anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fl-1 ta' April 1989, sakemm miet 15 ta' Marzu 2020. Martu l-intimata għadha tgħix fil-fond in kwistjoni sal-llum (ara affidavit a' fol 29). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, Alfred Cardona flimkien ma martu l-intmata, ingħataw id-dritt li jokkupaw il-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

4. Il-ħlas ta' kera kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

5. Ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond b'kuntratt t'akkwist tat-13 ta' Ġunju 1994 għal prezz irriżorju ta' Lm1000 (€2,329.37c) (ara fol 7). Skont dak premess minnhom fir-rikors promotur, preżentament il-kera hija fl-ammont ta' €582 fis-sena (ara premessa numru 3). Jidher, fin-nuqqas ta' indikazzjoni mod ieħor, li l-kera dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi anke mir-rikorrenti.

6. Jirriżulta li, r-rikorrenti uzufruwiet ruħha mir-rimedju taħt l-artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Dan permezz ta' rikors numru 324/2021 ppreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontestwalment ma din l-azzjoni. Dan ir-Rikors jinstab differit għas-sentenza in diffett'ostakolo għall-5 ta' Ġunju, 2023.

<u>Punti ta' Liġi</u>

7. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed jilmentaw li l-artikolu 12 partikolarmnet l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXIII tal-1979, jilledi d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetá in kwistjoni sanċiti fl- ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni. Dan minħaba li b'dawn l-emendi, huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċevew kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma

ġarrbu piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien jistħoqqlu l-inkwilin.

8. Dawn ir-raġunijiet l-istess huma bhal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

9. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

10. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. 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 to say 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).*" (**Cassar v. Malta**, **applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

11. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx

"*bilanċ xieraq*" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."* (**Buttigieg and Others v. Malta**, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).

12. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**).

13. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12/12A jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (**ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Konsiderazzjonijiet

14. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat issolleva l-ħtieġa li r-rikorrenti jridu prova tat-titolu fuq il-fond in mertu u li tali kirja hija mħarsa bil-Kap. 158.

15. Fin-nota tiegħu, l-Avukat tal-Istat ddikjara li huwa sodisfatt bil-provi miġjuba f'dan ir-rigward.

16. Din il-Qorti tara li l-provi f'dan ir-rigward ġew fil-fatt sodisfatti bil-kuntratt tal-akkwist tat-13 ta' Ġunju 1994 u bil-kuntratt ta' konċessjoni tal-20 ta' Marzu 1972. Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat.

17. Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat jissolleva li "*r-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 kwistjoni u ċioe' qabel l-1994 stante li r-rikorrenti xtraw il-post f'dik is-sena. ....Anqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Di piu' l-Att XXIII tal-1979 kien diġa daħal fis-seħħ u l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda ir-rikorrenti għażlu xorta waħda li jakkwistaw l-fond in kwistjoni u għaldaqstant, ir-rikorrenti stess għażlet minn jeddha li takkwista fond li kien ħa jkun suġġett għal-kirja favur terzi. Għalhekk għandu japplika l-massima volenti non fit injuria*".

18. Il-Qorti tkompli tinsisti fuq din l-eċċezzjoni b'sostenn anke ta' ġurisprudenza nostrali, fil-paragrafi 12 sa 18 tan-nota tiegħu. Din l-eċċezzjoni hija legalment fundata u għandha tintlaqa'. Ir- rikorrenti m'akkwistawx il-fond *per via di successione* iżda qua kompraturi b'att ta' trasferiment inter vivos datat 13 ta' Ġunju 1994. Għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jitqiesu li daħlu fiż-żarbun legali tal-awturi tagħhom. Konsegwentement kwalunkwe l-leżjoni ta' drittijiet fundamentali reklamata minnhom tista' tiġi kkunsidrata biss minn dik id-data tal-akkwist minnhom tal-fond in kwistjoni, jiġifieri t-13 ta' Ġunju 1994 (ara **Maria Gialanzè et vs Carmelo D'Agostino et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Mejju 2022**).

19. Il-Qorti taqbel ukoll li ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Dan peress li bl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158, introdott bl-Att isemmi kif sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom sa mill-10 ta' April 2018, rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158. Bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021. Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018.

20. Kif ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018**, "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra*

tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".

21. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "*l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*" (**Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], 30 ta' Ottubru 2019**).

22. Bl-istess mod ġie osservat li "*L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti.*" (**Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019**).

23. Il-Qorti sejra f'dan ir-rigward tilqa' wkoll l-eċċezzjonijiet 2, 3, 4 u 5 tal-inkwilina Intimata u tiddeklina milli tqis it-talbiet tar-rikorrenti limitatament sa fejn dawn jolqtu dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet u rimedju għal tali

vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018. Dan għaliex min dik id-data l-quddiem, ir-Rikorrenti jistgħu, kif ġia għamlu, javallaw ruħhom mill-imsemmi artikolu 12B.

24. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-inkwilina Intimata, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

25. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

*Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (**Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et**);"*

26. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandhux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-**Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali,***

***Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

27. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilina Intimata u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

28. Safejn l-azzjoni tolqot l-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati aktar il-fuq f'din is-sentenza. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

29. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti biss safejn dawn jolqtu l-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

30. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni (ara t-tieni talba) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallashom kumpens u danni (ara t-tielet, r-raba u l-ħames talba).

31. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Kif ġia ingħad, il-Qorti sejra tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens li għandu jkopri l-perjodu mid-data tal-akkwist, jiġifieri t-13 ta' Ġunju 1994 sal-10 ta' April 2018. Dan għal raġuni ġia kunsidrata supra li, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158.

32. Il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li d-danni jiġu likwidati bil-mod kif ġie stabbilit fis-sentenza ta' **Cauchi vs. Malta** mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2019 (ara nota a' fol 61). Dan iżda mill-perjodu tal-akkwist minnhom tal-fond, jiġifieri mit-13 ta' Ġunju 1994, sad-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, jiġifieri 10 ta' April 2018.

33. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-

ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

34. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

35. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

36. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

37. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens

matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Ghalkemm din il-Qorti tara bhala gwida tajba il-formula kif stabbiliat fis-Sentenza ta' Cauchi -vs- Malta, dan ma jifssirx li din il-Qorti gandha idejha marbutin li bil-fors trid tillikwida b'dan il-mod ghaliex mhux kull kaz huwa l-istess u il-proncipju ta' *one size fits all* jista' ukoll ikun detrimentali ghall-gustizzja.

38. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000).

39. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad, il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et**, 27 ta' Ġunju 2019).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat bil-mod kif ikkunsidrat f'din is-sentenza.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet numru 2 sa 5 tal-inkwilina Intimata u tiddeklina milli tqis it-talbiet tar-Rikorrenti limitatament sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu

wara d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati konjuġi Zammit.

Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti limitatament sa fejn dawn jaffettwaw l-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ossia l-10 ta' April 2018. Dan billi tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 u l-Att V tal-2010, vvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-Rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá 79/2, Victory Street, Senglea kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali.

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti konsegwenza ta' din il-vjolazzjoni;

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000).

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) liema danni jkopru l-perjodu mid-data tal-akkwist, jiġifieri 13 ta' Ġunju 1994 sa l-10 ta' April 2018.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilina intimata Helen Cardona, jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur