QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Disgħa (9) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 450/2021 FDP

Fl-ismijiet

George Micallef (K.I. 200943M)

Vs

Avukat ta' l-Istat

u

Carmel Spiteri u Monica Spiteri

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Lulju 2021, li permezz tiegħu ir-rikorrenti talab is-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti huwa propjetarju tal-flat internament magħruf u mmarkat bin-numru wieħed (1) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ġġib in-numru uffiċċjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Flats" ġewwa Triq San Gorg, Gżira fejn huwa akkwista per via di successione mill-eredita' tal-mejta ommu u ċioe' Giuseppa sive Josephine Micallef li kellha Karta ta' l-Identita' numru 70121M u li mietet nhar it-28 ta' Frar 2011;*
>
> *2. Illi l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment ta' tmienja ta' Frar tas-sena elfejn u sitta (08.02.2006) fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Licari li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument "A";*

3. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis ta' l-ewwel ta' Awissu tas-sena elfejn u ħdax (01.08.2011) fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin, il-flat in kwistjoni ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif ukoll assenjat lir-rikorrenti u dana skont Dokument "B" hawn anness.

4. Illi l-fond inkwistjoni kien ngħata taħt titolu ta' subenfitewsi temporanea għal żmien sbatax il-sena mit-30 ta' Settembru 1972 lil Anthony Abela u dana permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis li kopja tiegħu qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dokument "C";

5. Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis datat 29 ta' Novembru 1977, Mary armla ta' Anthony Abela kkonċediet lill-intimat Carmelo Spiteri s-subenfitewsi temporanea għaż-żmien li kien għad fadal minn dak oriġinali ta' sbatax il-sena mogħti fit-30 ta' Settembru 1972 u dana kif jirriżulta minn Dokument "D" hawn anness;

6. Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Antoine Agius tat-23 ta' Settembru 1989 Josephine Micallef ikkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja b'effett mit-30 ta' Settembru 1989 għaż-żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena a favur tal-konvenut l-flat mmarkat bin-numru wieħed (1) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ġġib in-numru uffiċċjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Flats" ġewwa Triq San Gorg, Gżira lill-intimat Carmelo Spiteri u dana kif jirriżulta minn Dokument "E" anness;

7. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' Settembru 2010 u fil-fond in kwistjoni baqgħu jgħixu l-intimati Spiteri sal-ġurnata ta' llum, li peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju ta' Lm180.00c ekwivalenti għal €419.29, u li kienet togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

8. Illi bi skrittura tas-26 ta' April 2012, "Dokument F" hawn anness, l-inkwilini reġgħu ġeddew il-kirja a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mill-1 ta' Ottubru 2010 l-intimati Spiteri bdew iħallsu kera annwali ta' €840.00.

9. Illi fl-1 ta' Ottubru 2013 il-kera annwali kellha tkun €883.72, u dan ai termini tal-Att X tal-2009, u reġgħet żdiedet fl-1 ta' Ottubru 2016 għal €893.40 u sussegwentament għal €964.10 fl-1 ta' Ottubru 2019 biż-żieda li jmiss tkun fl-1 ta' Ottubru 2022.

10.Illi l-intimati Spiteri qed iħallsu kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta' protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimati Spiteri li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.

11.Illi r-rikorrenti sabiex jipproteġi lilu nnifsu mit-teħid tal-propjeta' mill-iStat kien iddekontrolla l-istess fond kif jirriżulta mid-Dokument "G" hawn anness.

12.Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kien ħa biex jipproteġi l-proprjeta' tiegħu minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi.

13.Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġi l-proprjeta' tiegħu mill-'fair rent' kien illi jikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamel.

14.Illi r-rikorrenti ma kellu l-ebda għażla oħra biex jgawdi ħwejġu u jipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħ l-istess fond, ħaġa li huwa ma riedx jagħmel.

15.Illi r-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie 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 lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €419.29 liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.

16.Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tiegħu minkejja li huwa ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa mhux qed jirċievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Spiteri.

17.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 għandu dritt jitlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li huwa sofra minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini l-intimati Spiteri.

18.Illi r-rikorrenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tiegħu kif ġie deċiż fil-kawża Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

19.Illi kif ġie deċiż reżentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti

ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċiviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċiviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolui 5 u 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmel u Monica konjuġi Spiteri u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-fond u ċioe' l-flat internament magħruf u mmarkat bin-numru wieħed (1) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ġġib in-numru uffiċjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Flats" ġewwa Triq San Gorg, Gżira, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà u ċioe' l-flat internament magħruf u mmarkat bin-numru wieħed (1) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ġġib in-numru uffiċċjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Flats" ġewwa Triq San Gorg, Gżira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u dana ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali bir-rata ta' 8% sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-1 ta' Novembru 2021 l-intimati **Carmel u Monica Spiteri** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fi-dritt u konsegwentement għandhom jiġu mi ċħuda.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija manifestament infondata stante illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018 kif sussegwentament emendati permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli kif provdut fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi l-Liġi ordinarja tikkontempla diversi 1irkostanzi fejn kirja krejata taħt l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tintemm u meta l-istess kerrejja għandhom jiżgumbraw il-fond.

5. Illi in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta', izda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjeta'.

6. Illi in oltre, mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti wiret il-fond mertu ta' din il-kawża fis-sena 2011 b'dana li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data meta r-rikorrenti sar sid tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel,

7. Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'humiex qed jippreġudikaw id-dirttijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, il-Liġi ħolqot mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu il-kera tiżdied.

8. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesa ta' apprezzament fl-interess ġenerali, b'dana li, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali.

9. Illi finalment, l-esponenti ma għandhomx jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċiment mxew mal-Liħi li għadha fis-seħħ.

10.Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

3. Rat illi fit-3 ta Novembru 2021, l-Avukat tal-Istat irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà inkwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din l-enfitewsi temporanja, li allegatament inbidlet f'kirja, hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward, jidher li l-proprjetà inkwistjoni ddevolviet fuq ir-rikorrent b'permezz ta' pre-legat fl-1 ta' Awwissu tal-2011 u għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel din id-data (vide Dottor Martin Zammit v. Avukat Ġenerali et , deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 mill-Qorti Kostituzzjonali). Barra minn hekk, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel it-30 ta' Settembru tal-2010 minħabba li f'dak iż-żmien il-kuntratt tal-enfitewsi temporanja kien għadu in vigore;

3. In linea preliminari wkoll, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-anti-konvenzjonalità u l-anti-kostituzzjonalità tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 u dan stante li l-awtriċi tal-konċezzjoni enfitewtika matul ħajjitha qatt ma oġġezzjonat għall-konverżjoni f'kera favur l-intimati Spiteri. F'tali ċirkostanzi, ir-rikorrent huwa marbut bid-deċiżjonijiet li ttieħdu mill-predeċessur tiegħu, b'dana li r-rikorrent huwa prekluż milli jannulla dak li ma riditx tagħmel l-awtriċi tiegħu. F'dan ir-rigward tajjeb li jiġi sottolineat li l-awtriċi tar-rikorrent ikkonċediet l-fond inkwistjoni b'enfitewsi temporanja lill-inkwilini għal darbtejn konsekuttivi u saħansitra obbligat ruħha li terġa' tikkonċedi l-istess fond lill-inkwilini Spiteri b'titolu ta' enfitewsi temporanja għat-tielet darba mal-iskadenza tal-perjodu tal-enfitewsi oriġinali, u dan kollu skont il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja li ġie anness mar-rikors promotur u mmarkat bħala 'Dok E'. Barra minn hekk, tajjeb li jingħad li l-fond inkwistjoni kien diġà ġie dekontrollat fl-1971 u ċioe' qabel ma sar l-ewwel kuntratt ta' enfitewsi

temporanja, u allura l-awtriċi daħlet għal tali ftehim volontarjament u mhux sabiex tipproteġi l-proprjetà tagħha;

4. Magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jidher li r-rikorrent seta' jipproċedi b'azzjoni ai termini tal-Artikolu 12(2)(b)(ia) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba l-ħsara jew it-tibdil strutturali li jidher li seta' seħħ fil-fond inkwistjoni, u dan skont l-iskrittura privata tal-2012 li ġiet annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala 'Dok F', iżda minflok hu uffiċjalment aċċetta l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'kirja u daħal volontorjament fi ftehim ġdid mal-inkwilini Spiteri b'permezz tal-imsemmija skrittura privata tal-2012. Għalhekk isegwi li għandhom japplikaw l-massimi pacta sunt servanda u volenti non fit injuria u li ai termini tal-Artikolu 16 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tali kirja u relazzjoni ġuridika mhijiex regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, ir-rikorrent ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrent ma utilizzax ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollu awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

7. Illi mingħajr preġudizzju, it-talbiet tar-rikorrent kif imsejsa fuq l-antikostituzzjonalità u l-antikonvenzjonalità tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 ma jistgħux jintlaqgħu għaliex il-kirja mal-intimati Spiteri li qiegħed jilmenta dwarha r-rikorrent ma seħħitx ope legis bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda twieldet minn kuntratt tas-26 ta' April 2012, iffirmat b'mod ħieles mir-rikorrent stess. Għalhekk ġaladarba s-sitwazzjoni li qiegħed jilmenta dwarha ġiet maħluqa minnu stess, ir-rikorrent ma jistgħa jressaq l-ebda pretensjoni ta' ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali. Di fatti, il-pretensjonijiet u l-allegazzjonijiet tiegħu kontra il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma improbonibbli wkoll għaliex l-kirja li hemm fis-seħħ illum il-ġurnata mhijiex waħda regolata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan ai termini tal-Artikolu 16 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (vide Ermenienza Buġeja vs Avukat Ġenetali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ġunju 2021). Infatti, għall-kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrent, l-imsemmija skrittura privata ma setgħet qatt issir sabiex iġġedded kirja għaliex il-ftehim oriġinali kien jirrigwarda enfitewsi temporanja u b'hekk semmai ir-rikorrent setgħa jġedded l-enfitewsi temporanja. Għalhekk iktar u iktar jidher biċ-ċar li permezz tal-imsemmija skrittura privata tal-2012 ir-rikorrent minn jeddu aċċetta l-lokazzjoni tal-inkwilini u ħalaq ftehim ġdid;

8. Illi mingħajr preġudizzjoni, l-ewwel talba tar-rikorrent mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolament l-Artikolu 12 u s-subinċiż (2) tal-istess Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmluha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dan l-artikolu mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-Artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju sabiex ir-rikorrent ikun jista' jawmenta l-kirja u anki jirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni ;

9. Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrent 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' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

10.Illi l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent safejn mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent;

11.Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;

12.Illi f'kull każ l-ewwel u t-tieni talba mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, 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 għal ħarsien tal-interess ġenerali;

13.Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u fl-2021, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

14.Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar dekontrollata bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;

15.Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li illum, bil-miġja tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent għandu kull dritt li jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

16.Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

17.Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilini u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sid;

18.Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhix mistħoqqa;

19.Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini intimati mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, fil-każ li r-rikorrent qiegħed jippretendi t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

20.Illi inoltre, fir-rigward tat-tieni, tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija u għalhekk ukoll tali talbiet għandhom jiġu miċħuda;

21.Illi fir-rigward tal-ħames talba u l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

22.Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

23.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **George Micallef** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur fit-2 ta' Lulju 2021(fol 6).

5. Rat il-varji dokumenti u kuntratti eżebiti mir-rikorrent.

6. Rat illi fid-9 ta' Novembru 2021 ġiet appuntata l-Perit **Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku biex tistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2011 'il quddiem fuq skali ta' ħames snin.

7. Rat ir-riċerki ta' Josephine Micallef ippreżentati fid-9 ta' Novembru 2021 (fol 56).

8. Rat illi fl-25 ta' Jannar 2022 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

9. Rat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, ippreżentat fis-27 ta' Jannar 2022 u maħluf fil-31 ta' Jannar 2002 (fol 84).

10. Rat l-affidavit ta' **Carmel Spiteri** ippreżentat fit-3 ta' Frar 2022 (fol 101).

11. Rat illi fid-9 ta' Marzu 2022, ir-rikorrent talab li l-valur lokatizzju jiġi stabbilit mit-30 ta' Settembru 1989 'il quddiem, liema talba ġiet mitluba fis-16 ta' Marzu 2022 (fol 105-106).

12. Rat ir-rapport addizjonali tal-Perit nominat mill-Qorti, ippreżentat fid-29 ta' Marzu 2022 u maħluf fl-4 ta' April 2022 (fol 115).

13. Rat id-domandi in eskussjoni ppreżentati mill-Avukat tal-Istat fis-27 ta' Mejju 2022 (fol 121), li ġew risposti mill-Perit Tekniku fis-7 ta' Settembru 2022 (fol 125).

14. Rat illi fid-29 ta' Settembru 2022, l-intimati ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

15. Rat illi fid-29 ta' Settembru 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

16. Rat illi fit-30 ta' Settembru 2022, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet rikorrenti.

17. Rat illi fid-29 ta' Novembru 2022, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet tal-intimaati Carmel u Monica Spiteri.

18. Rat illi fis-16 ta' Frar 2023, ġew ippreżentati s-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat.

19. Rat illi fis-16 ta' Frar 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta li r-rikorrenti George Micallef wiret il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 16A, Regent Flats, Triq San Gorg, Gżira, mingħand ommu Josephine Micallef, li kienet ħallietulu b'testment tat-8 ta' Frar 2006 u li kien iddevolva fuqu permezz ta' Dikjrazzjoni Causa Mortis fl-1 ta' Awissu 2011 wara illi l-istess Josephine Micallef mietet fit-28 ta' Frar 2011.

21. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna kien oriġinalment mogħti b'titolu ta' subemfitewżi temporanja ta' sbatax-il sena fit-30 ta' Settembru 1972 lil ċertu Anthony Abela illi sussegwentement kkonċeda l-istess subemfitewżi temporanja lill-intimati Spiteri għall-istess perjodu, u li għalhekk kellu jiskadi fid-**<u>29 ta' Settembru 1989</u>**.

22. Jirriżulta illi fit-23 ta' Settembru 1989, omm ir-rikorrenti, Josephine Micallef, ikkonċediet l-istess fond lill-istess intimati b'titolu ta' subemfitewżi temporanja ta' wieħed u għoxrin sena b'effett mit-30 ta' Settembru 1989 u li għalhekk kellu jiskadi fit-**30 ta' Settembru 2010**.

23. Jirriżulta minn dakinhar illi skada is-subemfitewżi temporanja, l-intimati Spiteri baqgħu jirrisjedu fil-fond, fejn fis-26 ta' April 2012 ġie miftiehem illi kien ser ikun hemm kera annwali ta' €840 b'effett milll-1 ta' Ottubru 2010, li żdied għal €883.72 mill-1 ta' Otturu 2013, għal €893.40 mill-1 ta' Ottubru 2016 u għal €964.10 mill-1 ta' Ottubru 2019.

24. Jirriżulta illi fit-2 ta' Lulju 2021 huwa intavola l-proċeduri odjerni.

25. Jirriżulta illi permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrent qiegħed jitlob li:

    1) Jiġi dikjarat illi l-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 irrendiha impossibbli li jieħu lura l-fond u għalhekk ivvjolalu d-drittijiet tiegħu protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;
    2) Jiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli;
    3) Jillikwida l-kumpens u danni.

26. Ma jirriżultax illi r-rikorrent qatt nieda xi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara l-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 illi daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018.

Ikkunsidrat

27. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmenta li l-operazzjoni tal-Artikolu 12 u partikolarment 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1997, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qed jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmel u Monica Spiteri jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Eċċezzjonijiet Preliminari

28. Preliminarjament, l-intimati lkoll jeċċepixxu li r-rikorrenti għandu ġġib prova tat-titolu.

29. Jirriżulta li, mid-dokumentazzjoni ġia fil-pussess ta' l-intimat QABEL ma ressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom, kif jidher ċar illi r-rikorrenti kien wiret il-fond mingħand ommu Josephine Micallef fl-1 ta' Awissu 2011, u dan wara illi hi mietet fit-28 ta' Frar 2011.

30. Jirriżulta wkoll, minn dokumentazzjoni mressqa illi ġew eżebiti l-kuntratti ta' emfitewżi tat-30 ta' Settembru 1972, 29 ta' Novembru 1977 u 30 ta' Settembru 1989, kif ukoll il-kuntratt ta' kera tas-26 ta' April 2012.

31. Jidher għalhekk illi tali eċċezzjonijiet ma għandhomx mill-ġust u għandhom jiġu respinti.

Meritu tal-każ

32. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-kera tal-fond in kwistjoni baqgħet tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilini Carmel u Monica Spiteri komplew ikunu rikonoxxuti bħala inkwilini u komplew iħallas il-kera matul is-snin.

33. Jirriżulta mill-banda l-oħra, illi l-intimati qajmu varji difiżi, illi qegħdin regolarment jiġu intavolati kontra l-Avukat tal-Istat, liema eċċezzjonijiet impekabbilment dejjem jiġu deċiżi kontra l-Avukat tal-Istat. Madanakollu, jibqa' jqajjem l-istess difiżi.

34. Il-Qorti, madanakollu, tqis illi għandha tagħmel referenza għas-segwenti rassenja ta' deċiżjonijiet, b'referenza għal varji difiżi mqajjma mill-intimati.

35. Dwar id-difiża ta' l-intimati Spiteri illi huma ma għandhom x'jaħtu xejn dwar il-leżjoni tar-rikorrenti, il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013, fejn intqal:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun*

> *involut f'kawżi bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra minn kawża bħal din imissha titressaq……il-ħsieb dejjem kien……biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

(Ara wkoll **Abela vs Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990 LXXIV.i.261; **Joseph M. Vella et vs Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990).

36. Għalhekk, ma hemm ebda dubju illi l-intimati ma għandhom x'jaħtu xejn tal-fatt illi l-leġislatur għażel illi jilleġiżla Liġi illi vvjolat id-drittijiet tar-rikorrenti, għalkemm huwa minnu mill-banda l-oħra, illi l-intimati gawdew minn tali ksur li seħħ a benefiċċju tagħhom u bi ħsara lir-rikorrent.

37. Dwar id-difiża mqajjma mill-Avukat tal-Istat li s-sid oriġinali tal-fond ma tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjeta` għaliex il-kontroll fl-użu tal-proprjeta` ma jwassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`, dan anke tenut kont tal-emendi li saru reċentement, huwa relevanti l-każ **Cauchi vs Malta** (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;

> *"The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."*

38. Ma jista' jkun hemm assolutament ebda dubju illi, riżultat tal-leġislazzjoni eżistenti llum ir-rikorrenti huwa prattikament fl-impossibbilta' illi jieħu lura l-fond, jekk mhux għax l-intimati volontarjament irodduh lura. Għalhekk, a differenza ta' dak asserit mill-Avukat tal-Istat, ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sid kienet qed tipperċepixxi matul is-snin.

39. Fil-fatt, ir-rikorrent ma qabel xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendi illi, kemm hu kif ukoll ommu qablu, sofrew leżjoni tad-dritt tagħhom billi ġew spussessati mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid, fejn beda jirċievi kera miżera.

40. Jirriżulta, di fatti, illi huwa rċieva l-kera kif ġej:

1) Mit-30/9/1972	-	Lm90 fis-sena
2) Mit-30/9/1989	-	Lm180 fis-sena
3) Mill-1/10/2010	-	€840

4)	Mill-1/10/2013	-	€883.72
5)	Mill-1/10/2016	-	€893.40
6)	Mill-1/10/2019	-	€964.10

41. Jirriżulta illi l-Perit Tekniku tal-Qorti, l-Perit Elena Borg Costanzi, fiż-żewġ Rapporti tagħha, wasslet għas-segwenti valutazzjonijiet ta' valur lokatizzju:

1)	1989 – 1994	€ 1,800
2)	1995 - 2000	€ 2,400
3)	2001 – 2006	€ 3,500
4)	2007 – 2010	€ 4,550
5)	2011 – 2016	€ 6,000
6)	2017 – 2017	€ 8,000

42. L-**artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

"*Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses 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 w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.*"

43. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

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

44. **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem** jgħid illi:

"*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."

45. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li : " (1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first 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. 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 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006).*

46. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Ewro 215 fis-sena, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

47. Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

48. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

*"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……"(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above § 62).*

49. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation*."

50. Dwar il-piż żejjed illi r-rikorrent, bħala sid, qed iġorr riżultat tal-leġislazzjoni meritu tal-kawża odjerna, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ **Cassar vs Malta**, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f' **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

"*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value.*" (Ara wkoll **Sergio Falzon et vs L-A.G. et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

51. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979, ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha u din il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

52. Il-Qorti tqis, għalhekk, illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

53. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

54. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedju xieraq u opportun sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandu r-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

55. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

56. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, intalab ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti.

57. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

58. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju ta' l-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> "*Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li taghti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha taghti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se taghti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

59. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti

Ewropea Cauchi vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fil-każ **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

60. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandu imbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

61. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li fit-30 ta' Settembru 1972, kif sussegwentement ri konfermat b'kuntratt ieħor tad-29 ta' Novembru 1977, il-fond meritu tal-kawża odjerna ingħata għall-perjodu ta' sbatax-il sena, li kellu jiskadi fid-29 ta' Settembru 1989.

62. Jirriżulta illi, nelfrattemp fis-sena 1979 daħlet il-leġislazzjoni illi dwarha qiegħed jilmenta r-rikorrenti, liema leġislazzjoni wasslet sabiex, eventwalment il-fond jerġa' jingħata b'titolu ta' sub emfitewsi temporanju għal perjodu ta' 21 sena u ta' kera sussegwentement.

63. Għalhekk, għandu jirriżulta ben ippruvat illi, kien b'effett mid-29 ta' Settembru 1989 illi omm ir-rikorrenti ġie leż lilha d-dritt ta' ripreża tal-fond, u għalhekk ma għandu jkun hemm ebda dubju illi l-leżjoni bdiet isseħħ mit-**30 ta' Settembru 1989** 'il quddiem.

64. Jirriżulta wkoll illi, bl-applikazzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-1 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellu r-rimedji opportunti, liema rimedji, madanakollu, ma jidhirx illi għamlu użu minnhom, u għalhekk ikun opportun illi kwalsiasi kumpens jingħata tal-**1 ta' April 2018**, u dan anke in linea ma ġurisprudenza nostrana ta' llum.

65. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrent, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jingħata bejn it-30 ta' Settembru 1989 u l-1 ta' April 2018.

66. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 41 aktar 'il fuq kienu kif ġej:

- Il-valur lokatizzju għall sitt (6) snin bejn 1989 u 1994 kien ta' € 1,800 fis-sena, li jagħmel total ta' **€10,800;**

- Il-valur lokatizzju għall sitt (6) snin bejn 1995 u 2000 kien ta' € 2,400 fis-sena, li jagħmel total ta' **€14,400;**
- Il-valur lokatizzju għall sitt (6) snin bejn 2001 u 2006 kien ta' € 3,500 fis-sena, li jagħmel total ta' **€21,000;**
- Il-valur lokatizzju għall erbgħa (4) snin bejn 2007 u 2010 kien ta' € 4,550 fis-sena, li jagħmel total ta' **€18,200;**
- Il-valur lokatizzju għall sitt (6) snin bejn 2011 u 2016 kien ta' € 6,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€36,000;**
- Il-valur lokatizzju għal sentejn bejn 2017 u 2018 kien ta' € 8,000 fis-sena, li jagħmel total ta' **€16,000;**
- Minn tali valuri għandu jitnaqqas disgħa xhur mis-sena 1989, peress illi l-ksur beda minn Ottubru 2019, jigifieri irid ikun hemm tnaqqis ta' €1,350 u tnaqqis ta' disgħa xhur mis-sena 2018, peress illi l-legislazzjoni il-gdida dahhlet in vigore f'April 2018, jigifieri irid ikun hemm tnaqqis ta' €6,000, li b'kollox jagħmel tnaqqis ta' **€7,350.**

67. Jirriżulta wkoll illi, minn dakinhar illi l-intimati bdew jokkupaw il-fond meritu tal-kawża odjerna ex lege, huma ħallsu s-segwenti f'kera:

- Bejn it-30/9/1989 sal-1/10/2010, ossija wieħed u għoxrin sena (21), kera annwali ta' €419.4 (Lm180) li jagħmel total ta' **€8,807.40;**
- Bejn l-1/10/2010 sal-1/10/2013, ossija tlett snin (3), kera annwali ta' €840 li jagħmel total ta' **€2,520;**
- Bejn l-1/10/2013 sal-1/10/2016, ossija tlett snin (3), kera annwali ta' €883.72 li jagħmel total ta' **€2,651.16;**
- Bejn l-1/10/2016 sal-1/10/2018, ossija sentejn (2), kera annwali ta' €893.40 li jagħmel total ta' **€1,768.80;**
- Għas-sena 2018, ma għandhiex tiġi kkunsidrata l-kera perċepita għall-sitt xhur bejn 1/4/18 u 1/10/2018, li tammonta għal **€446.70.**

68. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal **€116,400**; (vide para 66)
b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal (€ 34,920), li jħalli bilanċ ta' €**81,480**;
c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 16,283.60), li jħalli bilanċ ta' € **65,134.40**;
d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura kif indikat fil-para 67, ossija €**15,747.36**;
e) Għalhekk mill-ammont ta' €65,134.40 jitnaqqas il-kera riċevuta ta' €15,747.36 li jħalli total komplessiv ta' **€49,386.78.**

69. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' **disgħa u erbgħin elf, tlett mija u sebgħa u tmenin Euro** (**€49,387**).

70. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

71. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

72. Il-Qorti, madanakollu, tqis illi kwalsiasi tip ta' kumpens non-pekunjarju ma jistax jibda jiddekorri minn meta l-persuna mingħand min ir-rikorrenti wiret il-fond, ossija ommu Josephine Micallef, sofriet il-leżjoni, iżda għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrent odjern sar propretarju tal-fond, ossija fl-1 ta' Awissu 2011. Apparti minn hekk, tali perjodu jibqa' jiddekorri sa meta r-rikorrenti ingħata d-dritt illi jipproteġi d-drittijiet tiegħu, ossija l-1 ta' April 2018. Għalhekk, tali kumpens għandu jkun għall-perjodu ta' sitt snin u tmien xhur, li jagħmlu l-kumpens fl-ammont ta' **tlett elef, tlett mija u tlieta u tletin Euro (€3,333)**.

73. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal **disgħa u erbgħin elf, tlett mija u sebgħa u tmenin Euro** (**€49,387**) bħala danni pekunarji u **tlett elef, tlett mija u tlieta u tletin Euro (€3,333)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tnejn u ħamsin elf, sebgħa mija u għoxrin Euro (€52,720)**.

Rimedju ulterjuri

74. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Carmel Spiteri u Monica Spiteri it-tnejn jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

75. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

76. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Carmel u Monica Spiteri *qua* inkwilini, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati għall-motivi spjegati, sa fejn fuq applikabbli.

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmel u Monica Spiteri u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 16A, Regent Flats, Triq San Gorg, Gżira, proprjetà tal-istess rikorrent.

Tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 16A, Regent Flats, Triq San Gorg, Gżira, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi fl-ammont ta' **disgħa u erbgħin elf, tlett mija u sebgħa u tmenin Euro (€49,387**) bħala danni pekunarji u **tlett elef, tlett mija u tlieta u tletin Euro (€3,333)** bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **tnejn u ħamsin elf, sebgħa mija u għoxrin Euro (€52,720)**.

Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tnejn u ħamsin elf, sebgħa mija u għoxrin Euro (€52,720)** bħala kumpens u danni hekk likwidati kif aħjar deskritt.

Tiddikjara li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Carmel u Monica Spiteri *qua* inkwilini, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.

Bl-ispejjeż kollha tar-rikorrent a kariku ta' l-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt illi l-konjuġi Spiteri għandhom ibagħtu biss l-ispejjeż tagħhom.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur