PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU, 2023

Kawża Numru: 4K

Rik. Kost. 547/2021 RGM

Justine Pergola

vs.

Avukat tal-Istat

Il-Qorti

1. Rat li fil-25 ta' Awissu, 2021 ir-rikorrenti Justine Pergola ("**ir-Rikorrenti**") ppreżentat rikors kostituzzjonali fejn ippremettiet illi hija s-sid tal-appartament numru 6/6a, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan, ("**il-Fond**") li jifforma parti minn blokk ta' bini magħruf bħala "Balluta Mansions"; illi b'kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, l-awturi tad-dritt tar-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal tmintax-il sena lil Joseph Filletti b'ċens annwu pagabbli kull sena bil-quddiem; illi wara li l-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-15 ta' Novembru, 1998, l-okkupanti baqgħu jirrisjedu fl-istess

fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12 tal-kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott bl-Att XXIII tal-1979 u sussegwentement emendat permezz tal-Att XXXVII tal-1986; illi bis-saħħa tal-Artikolu 12 imsemmi ir-rikorrenti ġiet imcaħħda milli tieħu lura u t-tgawdi l-fond proprjeta' tagħha wara li ġiet fi tmiemha l-emfitewsi temporanja; illi minħabba f'hekk tul il-medda ta' snin ir-rikorrenti u l-antekawżi tagħha ma setgħu qatt jiksbu l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u m'humiex qegħdin jiġu kkompensati b'mod ġust jew xieraq għat-teħid forzuż tal-godiment tal-proprjeta' tagħhom; illi din il-privazzjoni ilha għaddejja sa mis-sena 1998; illi għalhekk ġew miksura d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Rat illi r-rikorrenti qed titlob lill-Qorti (1) Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; (2) Tillikwida kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti; (3) Tagħti kull provvediment u rimedju ieħor xieraq u opportun; bl-ispejjeż.

3. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-23 ta' Settembru, 2021 li permezz tagħha qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi ressaq dawn l-eċċezzjonijiet: (1) illi r-rikorrenti għandha tipprova l-interess ġuridiku tagħha; (2) in-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju peress li r-rikorrenti naqset milli tħarrek ukoll lill-okkupant/inkwilin tal-fond; (3) illi jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova li l-fond kien jew għadu qiegħed jiġi okkupat bis-saħħa tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158; (4) illi r-rikorrenti ma setgħet qatt iġġarrab xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha għal dawk il-perjodi li fihom ma kinitx proprjetarja tal-fond; (5) illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-antekawża tagħha sakemm ma tippruvax li hija l-eredi universali tagħhom;

(6) l-ebda ksur ta' jedd fundamentali ma jista' jinstab referibbli għall-perijodu tal-konċessjoni emfitewtika temporanja li kien regolat bil-kondizzjonijiet miftehma fil-konċessjoni; (7) illi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli peress li dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż jew obligatorju filwaqt li r-rikorrenti ma ġietx żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-fond; (8) illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma tiksirx id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea peress li skond il-proviso tal-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali fejn l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali; (9) illi la ma seħħ l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti it-talbiet tagħha għandhom jiġu respinti; (10) illi f'kull każ m'għandux jinstab ksur tal-jeddijiet proprjetarji tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 li daħħal Artikolu 12B fil-Kap. 158.

4. Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Settembru, 2021 fejn l-Avukat Mark Refalo għar-rikorrenti irrefera għat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u ddikjara illi mhux meħtieġ il-kjamat in kawża tal-inkwilin tal-fond peress li hemm ftehim bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin li l-fond jiġi vakat f'terminu mifthiem bejniethom u għalhekk ir-rikorrenti ma kenitx qed titlob rimedju fil-konfront tal-inkwilin jew li b'xi mod jinċidi fuq id-drittijet tal-inkwilin. In vista ta' tali dikjarazzjoni tar-rikorrenti, l-Avukat Andrew Cauchi għall-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kienx qed jinsisti fuq it-tieni eċċezzjoni.

5. Rat il-provi mressqa;

6. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżentata fit-12 ta' April 2022 dwar il-valur lokatizzju tal-fond għall-perijodu mis-sena 1998 sas-sena 2021.

7. Rat il-verbal tas-26 ta' Jannar, 2023 minn fejn jirriżulta illi l-istadju tal-ġbir tal-provi ġie dikjarat magħluq filwaqt li l-Qorti tat lir-rikorrenti xahar żmien sabiex tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet u xahar żmien lill-Avukat tal-Istat għal nota ta' sottomissjonijiet responsiva.

8. Rat illi r-rikorrenti baqgħet ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu mogħti filwaqt li l-Avukat tal-Istat ippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fl-4 ta' April, 2023.

9. Rat illi b'digriet tat-8 ta' Mejju, 2023 il-Qorti awtorizzat lir-rikorrenti tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet wara rikors tagħha tal-5 ta' Mejju, 2023.

10. Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Provi.

11. Ir-rikorrenti intavolat il-kawża odjerna fejn allegat li hija sid il-fond numru 6/6A, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan. Tgħid fil-premessi illi b'kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1980 l-awturi tad-dritt ta' proprjeta' tagħha kienu kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja.

12. Fl-affidavit tagħha[1] r-rikorrenti xhedet illi l-fond jagħmel parti minn blokk ta' bini magħruf bħala 'Balluta Mansions' liema blokk kien mibni fuq art li

[1] Fol. 33

kien xtara l-bużnannu matern tagħha, il-Markiż John Scicluna, lura fis-sena 1926.

13. Xhedet illi l-Markiż Scicluna miet fis-sena 1970. Spjegat li l-fond għadda għandha b'titolu ta' legat mal-mewt tan-nanna materna tagħha, in-Nobbli Maria Corinne sive Corinne Ramsay Scicluna. Dan il-fond ġie denunjzat permezz ta' *causa mortis* addizzjonali datata 23 ta' Diċembru, 2009. Spjegat illi hi l-unika eredi universali ta' ommha l-Baronessa Maria Christiane Raysay li kienet l-unika eredi universali tan-nanna materna tagħha. Xhedet illi l-fond kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja fis-sena 1980 u skada fis-sena 1998. Spjegat illi wara li skada ċ-ċens temporanju huma kienu kostretti jibdew jirċevu l-kera peress li l-liġi tat id-dritt lill-ex ċenswalist temporanju sabiex ikompli jiddetjeni l-fond taħt titolu ta' kera.

14. Ir-rikorrenti waslet f'akkordju mal-inkwilin sabiex jivvaka l-fond sa mhux aktar tard minn Novembru 2022 kif fil-fatt ġara.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Prova tat-titolu

15. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hi fis-sens illi r-rikorrenti jeħtiġilha tipprova l-interess ġuridiku tagħha.

16. Mill-provi mressqa jirriżulta illi in-nanna materna tar-rikorrenti, in-Nobbli Maria Corinne Ramsay Scicluna mietet fil-31 ta' Diċembru, 2007.

17. Permezz ta' testment in atti Nutar Dr Rita Sammut tat-23 ta' Settembru, 2005 hija ħalliet lin-neputija tagħha r-rikorrenti b'titolu ta' legat "the full ownership of all the apartments which testatrix owned in the Block of

apartments known as "Balluta Buildings", in Carmelite Street, Balluta Bay, Saint Julians".

18. Il-fond mertu tal-kawża ġie dikjarat fil-kuntratt *causa mortis* ippubblikat min-Nutar Maria Spiteri fit-23 ta' Diċembru 2009 dwar il-wirt tan-nanna materna tar-rikorrenti li kienet akkwistat il-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżżjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tad-29 ta' Marzu, 1988. Fuq il-kuntratt *causa mortis* dehru r-rikorrenti kif ukoll ommha, l-eredi tan-Nobbli Maria Corinne Ramsay Scicluna, rappreżentata mill-prokuratur tagħha.

19. Jingħad fil-kuntratt *causa mortis* illi l-fond kien mikri bil-kera ta' elf, erba' mija u tletin ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€1,430.24) fis-sena u li kellu valur ta' disgħa u disgħin ewro (€99,000).

20. Fis-27 ta' Settembru, 2021, fil-mori tal-kawża, ġiet nieqsa Maria Christine Ramsay Pergola, omm ir-rikorrenti li ħalliet lill-istess rikorrenti, l-uniku wild tagħha, eredi universali.

21. Ir-rikorrenti resqet bħala prova stima tal-fond magħmula mill-Perit Godwin Abela fid-9 ta' Ottubru, 2021 fejn il-fond ġie stmat li fis-suq liberu kellu valur ta' żewġ miljun ewro (€2,000,000) filwaqt li fl-istess sena kellu valur lokatizju ta' tmenin elf ewro (€80,000) fis-sena.

22. Ippreżentat ukoll kopja tal-ledger li juri l-kera li tħallset fil-perijodu rilevanti.[2]

23. Għalkemm kopja tal-kuntratt ta' emfitewsi temporanja ma ġietx ippreżentata, jirriżulta mill-kopja tal-ledger miżmum mir-rikorrenti u mill-predeċessuri fit-titolu tal-fond illi l-fond kien ingħata b'ċens temporanju għal tmintax-il sena in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Tonio

[2] Fol. 67

Spiteri fis-6 ta' Novembru, 1980 biċ-ċens annwu ta' Lm300 għall-ewwel sitt snin, biċ-ċens annwui ta' Lm350 għas-sitt snin sussegwenti; imbagħad biċ-ċens annwu ta' Lm400 fis-sena għal ħames snin sussegwenti u finalment għaċ-ċens annwau ta' Lm600 fis-sena għall-aħħar ħames snin.

24. Stante li l-proprjeta ta' legat tgħaddi mal-mewt tad-decujus favur il-legatarju[3] il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ippruvat sodisfaċentement l-interess ġuridiku tagħha fil-kawża odjerna qua sid tal-fond mill-mument li ġiet nieqsa n-nanna materna tagħha fil-31 ta' Diċembru, 2007.

Impossibbilita li tirriprendi l-fond - Artikolu 12 tal-Kap. 158.

25. Ir-rikorrenti tilmenta illi Artikolu 12 tal-Kap. 158 ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-ex ċenswalist temporanju wara l-iskadenza tal-emfitewsi temporanja.

26. Artikolu 12 (2) (b) tal-Kap. 158 jipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien wara l-21 ta' Ġunju, 1979, u li jkunu għal kull perijodu. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-emfitewta akkwistaw id-dritt illi mal-iskadenza taċ-ċens temporanju jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li mal-iskadenza taċ-ċens temporanju is-sidien tal-fond ma kellhom l-ebda alternativa ħlief li jirrikonoxxu lill-ex ċenswalist bħala inkwilin a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi.

27. Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm fiż-żmien rilevanti r-rikorrenti kienet rinfaċċjata b'diffikultà notevoli sabiex tirriprendi l-fond proprjetà tagħha, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti

[3] Ara **Maurice Busuttil vs. Joseph Meli** deċiża mill-Qort tal-Appell (sede Superjuri) fil-5 ta' Ottubru 1998.

kienet fl-impossibilità li tirriprendi ħwejjiġha. Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fis-sentenza **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** mogħtija mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[4] fejn ingħad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."[5]

28. Għall-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilin kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-fond.

Ikkunsidrat;

---

[4] Mhux appellata.
[5] Ara **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Frar 2015. Ara wkoll **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

29. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi safejn l-azzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tali talbiet huma insostenibbli stante li l-Istat ma kiseb jew ħa ebda pussess ta' xi ġid proprjeta tar-rikorrenti.

30. Din l-eċċezzjoni ma hiex fondata. Huma diversi s-sentenzi tal-qrati nostrani illi sabu li Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jilledi l-jedd sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel fir-rigward tal-emendi introdotti.

31. Mill-kliem tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jirriżulta illi l-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

32. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila vs. Avukat Generali et**, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għall-Kapitolu 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

"11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

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

33. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 u **Alfred Testa vs. Avukat Ġenerali** deċiżża fil-31 ta' Mejju 2019. [6] Huwa evidenti min-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat li l-istess qiegħed jinjora l-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid illi bit-tħaddim tal-emendi introdotti fil-Kapitolu 158 peremzz tal-Att XXIII tal-1979 seħħet leżjoni tad-dritt sanċit bl-Artikolu 37.

34. In vista ta' dak fuq kunsidrat, l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed tiġi respinta.

[6] Ara wkoll **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

35. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

36. Ir-rikorrenti ssostni li l-operazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ċaħduha fiż-żmien rilevanti mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi attakkata irrendiet fiż-żmien rilevanti kważi impossibbli li tirrprendi l-pussess effettiv tal-fond kif ukoll għaliex impediet lir-rikorrenti milli titlob mingħand l-inkwilin forzat fuqha kera ġusta.

37. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

38. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha, kif ukoll protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha. Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

39. **L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

40. **It-tieni regola** trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

41. **It-tielet regola** trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

42. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjeta', dan għandu jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

43. Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku. Pero' dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

44. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

45. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

46. Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> *"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, recognizes 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, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[7]

47. Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest"*

[7] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

48. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda, kif fuq ġia ritenut, sabiex l-indħil tal-Istat ma jilledix il-jedd fundamentali protett b'dan l-artikolu hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

49. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

"*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual*

*relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, **administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[8]

50. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern jeħtieġ għalhekk li l-Qorti teżamina jekk bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 fiż-żmien rilevanti u bil-kirja forzata fuq ir-rikorrenti, inżammx bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd fundamentali tar-rikorrenti.

51. Artikolu 12 jipprovdi illi:

> "….fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar;

[8] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

52. Skond il-kuntratt ta’ emfitewsi temporanja fl-aħħar snin taċ-ċens temporanju ċ-ċens annwu pagabbli kien ta’ Lm600.00 p.a. ekwivalenti għal €1,397.62. Mill-kopja tal-ledger (fol 68) jirriżulta li dan kien l-ammont li tħallas fis-sena 1998 Skond l-istess ledger mis-sena 2000 sas-sena 2014 kien qed jitħallas €1,430.24 fis-sena. Ir-rikorrenti ma tat l-ebda spjegazzjoni għaliex il-kera kienet qed titħallas b’dik ir-rata meta skond Kap. 158 ir-rata ta’ inflazzjoni fis-sena 1980 kienet ta’ 366.06 filwaqt li fis-sena 1998 kienet ta’ 580.61.   Dan ifisser illi skond Kap. 158 l-inkwilin kellu fis-sena 1998 jibda jħallas kera ta’ €2,268.51 fis-sena filwaqt li mis-sena 2013 kellu jibda jħallas kera ta’ €3,209.06 fis-sena meta r-rata ta’ inflazzjoni kienet 821.34..

53. Pero’ anke jekk nieħdu l-kera pagabbli skond il-liġi u mhux dak li effettivament kien qed jitħallas; id-differenza bejn il-kera pagabbli u l-valur lokatizzju tal-fond hija kbira.

54. *Ad exemplum*, skond ir-relazzjoni peritali l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2013 kien ta’ €25,087.00 fis-sena mentri l-kera pagabbli kienet ta’ €3,209.06 fis-sena.   Aktar ma għadda żmien l-iżbilanċ kompla jikber b’ritmu mgħaġġel. Fis-sena 2018 meta l-kera pagabbli baqgħet €3,209.06 fis-sena, il-fond kellu potenzjal fis-suq liberu ta’ kera fl-ammont ta’ €32,787.00 fis-sena, aktar minn għaxar darbiet il-kera pagabbli. L-iżbilanċ u n-nuqqas ta’ proporzjonalita’ huma mill-aktar evidenti u ma jeħtieġu l-ebda deliberazzjoni ulterjuri.

55. Għar-raġunijiet appena spjegati l-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mir-rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta’ tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta’ apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu l-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali; Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 holoq indħil

sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex fiż-żmien rilevanti inġarr għal ħafna snin piż finanzjarju kbir mis-sid meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa jew pagabbli mill-inkwilin skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera relattivament baxxa ħafna.

56. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti fiż-żmien rilevanti sakemm daħal fis-seħħ fil-Kap. 158 Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018, r-Rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

57. Dwar **Artikolu 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018** u qabel ma ġie sostitwit fis-sena 2021, kellha dan xi tgħid il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit- 23 ta' Novembru 2020:

> "Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih

li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni.

58. Aktar reċenti l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs. il-Prim Ministru et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 segwit l-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

"Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta' dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera huwa ta' tnejn fil-mija (2%) ta' kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirkostanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

[...] Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi [...]

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et**:

»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5- 4%)

iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

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

59. Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u tqis illi l-Artikolu 12B sa minn qabel ma ġie sostitiwit bl-Attt XXIV tal-2021 ipprovda rimedju għal-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti bis-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ikkunsidrat;

60. Kif rajna hemm disproporzjon kbir ħafna bejn il-kera perċepita jew perċepibbli mir-rikorrenti fiż-żmien rilevanti u l-valur lokatizju tal-fond.

Iż-Żmien Rilevanti.

61. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti, mingħajr preġudizzju għall-sottomissjonijiet oħra, illi jekk il-Qorti kellha ssib leżjoni tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti, il-perijodu rilevanti huwa bejn is-sena 2009 u s-sena 2018.

62. Ma jirriżultax li tali sottomissjoni hija preċiża.

63. Ir-rikorrenti saret sid tal-fond permezz ta' legat imħolli lilha min-nanna materna tagħha li mietet fil-31 ta' Diċembru, 2007. Għalkemm il-kuntratt *causa mortis fejn* jissemma l-fond ġie ppubblikat fit-23 ta' Diċembru, 2009, il-fond għadda għand ir-rikorrenti mal-mewt tat-testatriċi u mhux mal-kuntratt *causa mortis*.

64. Il-Qorti għalhekk tqis illi r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għall-perijodu mill-31 ta' Diċembru, 2007 sal-1 ta' Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ Artikolu 12 B (ara Avviż Legali 259 tal-2018) li ta d-dritt lir-rikorrenti li tadixxi l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjetà.

Rimedju: Kumpens

65. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrit piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 158 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, hija għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

66. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

"Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

67. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

68. Ir-rikorrenti talbet li tressaq bħala prova il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Il-Qorti għalhekk ħatret a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti bħala **tekniku lill-Perit Mario Cassar** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Huwa ppreżenta r-relazzjoni finali tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2022.[9]

[9] Fol. 52

69. Jeħtieġ qabel xejn jiġi deliberat jekk il-perijodu li qed tirreklama r-rikorrenti huwiex ġustifikat.

70. Ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li

> "Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021"

71. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-perijodu rilevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018.

72. Jibqa' jiġi stabbilit minn meta jibda ż-żmien rilevanti.

73. Kif rajna, r-rikorrenti saret sid tal-fond b'legat imħolli lilha min-nanna materna tagħha li mietet fil-31 ta' Diċembru, 2007 u dan in forza ta' testment tat-23 ta' Settembru, 2005. Jidher li n-nanna materna tar-rikorrenti ħalliet bħala eredi universali tagħha lill-omm ir-rikorrenti u mhux lir-rikorrenti. Ifisser dan illi r-rikorrenti ma tistax tirreklama danni pekunjarji sofferti mis-sid preċedenti tenut kont illi huma l-eredi universali li skond il-ġurisprudenza l-aktar reċenti għandhom tali jedd.

74. Peress li r-rikorrenti ma hiex l-eredi tas-sid preċedenti tal-fond, ma tistax tilmenta dwar danni konsegwenza ta' ksur tal-jedd fundamentali qabel id-data li fiha saret sid permezz ta' legat. Is-sitwazzjoni tal-attriċi ma hiex ugwali għal dik ta' eredi universali fejn il-ġurisprudenza trid illi fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jittieħed qies ukoll taż-żmien meta l-fond kien f'idejn l-ante kawża. Dwar dan l-aspett tal-vertenza l-Qorti Kostituzzjonali ġia kellha okkazzjoni tippronunzja ruħha.

75. Fis-sentenza **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru, 2021, li kienet titratta fattispecie simili għal dawk odjerni, iddikjarat illi:

> "…. jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija ……….. l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ……… Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.
>
> 14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: **Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et,** PA, 23/06/2005)…….. irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond.

76. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula u l-ġurisprudenza ċitata l-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ż-żmien rilevanti jibda mill-31 ta' Diċembru, 2007, il-jum li fih ir-rikorrenti saret sid il-fond *de quo* permezz ta' legat lilha mħolli minn testatriċi li innominat bħala eredi universali tagħha lil ħaddieħor; u mhux mill-1998, id-data tal-iskadenza tal-emfitewsi temporanja, kif qed tippretendi r-rikorrenti. Tali konsiderazzjoni ser tiġi wkoll riflessa fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż tenut kont illi fuq talba tal-istess attriċi l-perizja teknika kopriet perijodi li ma humiex rilevanti għall-mertu tal-kawża.

77. **Tqis għalhekk illi l-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji huwa mill-1 ta' Jannar, 2008 sal-1 ta' Awissu, 2018.**

78. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji fuq delineati. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli fiż-żmien rilevanti.

Valur Lokatizzju : 01/01/2008 - 01/08/2018

79.	01/01/2008 - 31/12/2012	:	95,975.00
	01/01/2013 - 31/12/2017	:	125,435.00
	01/01/2018 - 01/08/2018	:	32,787.00[10]
	Total	**:**	**254,197.00**

80. Is-somma ta' €254,197.00 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €177,937.90. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami b'dik il-kera u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €142,350.32 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment tħallset jew kellha tiġi mħallsa mill-inkwilin għall-istess perijodu. Il-kera pagabbliu fil-perijodu rilevanti kien jammont globalment għal disgħa u għoxrin elf, mitejn u disgħa u

[10] 32,787 / 12 x 7 = 32,787

ħamsin ewro u sebgħin ċenteċmu (€29,259.70)[11], u għalhekk is-somma finali ta' danni pekunjarji tinzel għal €113,090.62.

81. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €113,090.62 li qed jiġu arrotondati għal mija u tlettax-il elf u mitt ewro (€113,100.00).**

82. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni it-tul ta' żmien tal-leżjoni kif ukoll l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati tar-rikorrenti, **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000).**

Ikkunsidrat;

Spejjeż tal-kawża

83. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni ħlief li l-ispejjeż tal-perizja teknika għandhom jiġu sopportati in kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti u tlett kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat tenut kont illi parti mill-perizja tekniku irriżulta li ma kentix rilevanti għall-mertu tal-kawża.

[11] 2008 - 2012 : 2,268.51 x 5 = 11,342.55; 2013 – 2017 : 3,209.06 x 5 = 16,045.30; 2018 : 3,209.06 x 7/12 = 1,871.85

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** in parte l-ewwel talba, tiddikjara li fiż-żmien rilevanti u ċioe' mill-1 ta' Jannar, 2008 sal-1 ta' Awissu, 2018, fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin tal-fond 6/6a, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan, b'kera ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom fuq imsemmija, u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. **Tiddikjara** għalhekk illi r-rikorrenti għandha dritt għal rimedju konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji u li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli jagħmel tajjeb għal dawn id-danni.

3. **Tilqa'** t-tieni talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' mija u tlettax-il elf u mitt ewro (€113,100) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef (€5,000).

4. **Tilqa'** t-tielet talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €118,100.00 rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, **bl-imgħax legali** millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż peritali li għandhom jitħallsu in kwantu għal kwart mir-rikorrenti u tlett kwarti mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Mejju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur