**PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**(SEDE KOSTITUZZJONALI)**

**IMĦALLEF**

**ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.**

Rikors Kostituzzjonali Nru **278/2022 (AD)**

**AVUKAT DOTTOR VITTORIO EMANUELE SIVE VICTOR RAGONESI (KI 0550824M)**
**JOAN ARMLA MINN JOSEPH FLERI SOLER (KI 175137M)**
**MARGARET ARMLA MINN EMANUEL GRECH (KI 314139M)**
**MARIA TANIA SIVE TANIA RAGONESI (KI 5246M)**
**CARLO RAGONESI (KI 158771M)**
**ROBERTO RAGONESI (KI 147070M)**
**ANDREA RAGONESI (KI 409668M)**
**ANITA RAGONESI (KI 396566M)**
**NUTAR DOTTOR HUGH GRIMA (KI 0133457M)**
**AVUKAT DOTTOR KENNETH GRIMA (KI 0526858M)**
**ONOR. IMĦALLEF JACQUELINE PADOVANI GRIMA (KI 0082660M)**
**AVUKAT DOTTOR CHRISTIAN GRIMA (KI 0064874M)**
**PL ROWENA GRIMA (KI 512665M)**
**DENTISTA MARY ANNE MART AVUKAT DOTTOR ANTHONY FARRUGIA (KI 0209562M)**
**SPIŻJAR JOSEPH SIVE JOJO GRIMA (KI 0298164M)**
**NOEL CARUANA SCICLUNA (KI 746850M)**
**ANNA MART JOHN SCERRI (KI 359858M)**

**ADRIAN CARUANA SCICLUNA (KI 272361M)**
**INA MART PERIT JOSEPH GRECH (KI 71164M)**
**EDNA MART STEPHEN CURMI (KI 71064M)**
**ANNA CARUANA SCICLUNA (KI 281357M)**
**AVUKAT DOTTOR MARK CARUANA SCICLUNA (KI 95887M)**
**AVUKAT DOTTOR ANDREW CARUANA SCICLUNA**
**(KI 161890M)**

**vs**

**AVUKAT TAL-ISTAT U**
**JOSEPHINE PORTELLI (KI 1009349M)**
**ARMLA MINN REGINALD PORTELLI**

**Seduta ta' nhar Il-Ħamis, tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023**

**Il-Qorti**:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

**Preliminari u Fatti tal-Każ**

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tletin (30) ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti l-**<u>Avukat Dottor Vittorio Emanuele sive Victor Ragonesi et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***38, Flat 9 u 10, Old Mint Street Valletta****, liema fond kien gie akkwistat minn Giuseppe u Anna Ragonesi b'kuntratt tal-14 ta' Gunju 1950 fl-atti tan-Nutar Alberto*

*Sigismondo D'Andria, skond in-nota tal-insinwa hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument A**";*

b. *Illi Giuseppi u Anna Ragonesi mietu fil-5 ta' Novembru 1976 u fis-26 ta' Jannar 1987 rispettivament u l-wirt taghhom ddevolva fuq is-sitt uliedhom ossia l-Avukat Dottor Vittorio Emanuele Ragonesi, Joan Fleri Soler, Margaret Grech, u l-mejta Maria Grima, Renato sive Rene Ragonesi, u Ina Caruana Scicluna, u dan permezz ta' zewg testament tad-19 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona u tat-13 ta' Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, u gew debitament dikjarati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u peress li ghaddew aktar minn ghaxar snin mill-mewt taghhom m'hemmx il-htiega li l-istess denunzji jigu pprezentati;*

c. *Illi l-wirt tal-konjugi Giuseppi u Anna Ragonesi ddevolva sesta parti indiviza fuq kull wiehed u wahda minn uliedhom;*

d. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-26 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument B**", Giuseppe Ragonesi kkonceda ghal perijodu ta' sbatax-il sena il-fondi 9 u 10, f' 38, Old Mint Street, Valletta, u dan ghal perijodu ta' sbatax-il sena kif fuq inghad li bdew jiddekorru mis-26 ta' Mejju 1972, versu cens annwu u temporanju ta' Lm80.00c fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem;*

e. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-25 ta' Mejju 1989 u li ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-inkwilin kellu dritt jivvanta titolu ta' kera li togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena;*

f. *Illi kif fuq inghad, ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-inkwilin beda jhallas kera doppja ta' Lm160.00c fis-sena li sussegwentement kellha togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena;*

g. *Illi sussegwentement il-kera kellha terga' toghla skond l-indici tal-inflazzjoni kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 u kellha tibqa' hekk tizdied kull tlett snin f'ammonti tenwi ghall-ahhar skond ir-rata tal-inflazzjoni, biex b'hekk il-kera attwalment qed tithallas bir-rata ta' €372.70c fis-sena li kellhom jigu awmentati ai termini tal-istess Att, pero Josephine Portelli baqghat thallas il-kera bl-istess rata kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument C**";*

h. *Illi l-wirt ta' Maria Ragonesi li mietet fil-21 ta' Gunju 2014 u li kellha sesta (1/6) parti indiviza mill-istess wirt, ddevolva b'testment tad-19 ta' Novembru 1983 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit, fuq is-sitt uliedha Nutar Dottor Hugh Grima, Avukat Dottor Kenneth Grima, Onor. Imhallef Jacqueline Padovani Grima, Avukat Dottor Christian Grima, P.L. Rowena Grima, Dentista Marianne Farrugia u Spizjar Joseph sive JoJo Grima, u liema wirt gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tat-18 ta' Gunju 2015 fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg, "**Dokument D**" hawn anness;*

i. *Illi Ina Caruana Scicluna mietet fit-22 ta' Novembru 2004 u l-wirt taghha, li kellha sesta (1/6) parti indiviza minn din l-eredita tal-konjugi Ragonesi, ddevolva permezz ta' testment tat-28 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, fejn hija nnominat lill-uliedha bhala eredi universali taghha, cioe l-mejjet Avukat Dottor Joseph Caruana Scicluna, Noel Caruana Scicluna, Anna Scerri, Adrian Caruana Scicluna, Ina Grech u Edna Curmi, u liema wirt taghha gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-10 ta' Novembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard "**Dokument E**" hawn anness;*

j. *Illi l-Avukat Joseph Caruana Scicluna kellu 1/36 minn din il-proprjeta' u huwa miet fit-23 ta' Marzu 2013 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment*

*tat-3 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, fejn innomina lil martu Anna Caruana Scicluna bhala użufruttwarja ta' gidu u n-nuda proprjetarji uliedu l-Avukati Mark u Andrew Caruana Scicluna, u l-wirt tieghu gie debitament ddikjarat causa mortis fis-26 ta' Frar 2014 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit, u b'dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali tat-22 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "***Dokument F***";*

k. *Illi Rene Ragonesi li kellu sesta parti indiviza minn din il-proprjeta miet fit-22 ta' Jannar 1999 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-17 ta' Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, fejn innomina bhala użufruttwarja lil martu Maria Tania Ragonesi u l-erba uliedu Roberto, Carlo, Andrea u Anita bhala n-nudu proprjetarji, u l-wirt tieghu gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-20 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "***Dokument G***";*

l. *Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"***Dokument H***" hawn anness;*

m. *Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwilin gie moghti d-dritt li jibqa' jghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

n. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu enfitewtiku u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument B' surreferit;*

o. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi, inkluz l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sidien;*

p. *Illi dan kollu sar bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilin, liema protezzjoni huwa kkwalifika ghaliha semplicement ghax kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens temporanju;*

q. *Illi l-ligijiet vigenti vvjolaw d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk huma sofrew danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata;*

r. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914;*

s. *Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjetà tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi jikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamel. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarlu suf;*

t. *Illi huwa ma kellu l-ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejgu u jipprotegi*

*l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx jaghmel u ma kienx jaqbillu jaghmel ghax ried jibqa' jgawdi hwejgu;*

*u. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm160.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina;*

*v. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq;*

*w. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sidt u dawk tal-inkwilina;*

*x. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huma ma setghux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huma setghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

*y. Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem*

*fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015;*

z. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

aa. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid;*

bb. *Illi ghalhekk huma intitolati biex jircievu d-danni kollha minnhom sofferti minhabba dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan mis-26 ta' Mejju 1989 sal-prezentata tar-rikors odjern;*

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

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-fatti suesposti bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, inter alia l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u disposizzjonijiet ohra vigenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Portelli*

*(K.I. 1009349M) armla minn Reginald Portelli ghall-fond 38, Flat 9 u 10 Old Mint Street, Valletta, b'tali mod li gie rez prattikament impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà taghhom;*

ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond 38, Flat 9 u 10, Old Mint Street, Valletta, proprjetà tar-rikorrenti, minn Josephine Portelli (K.I. 1009349M) armla minn Reginald Portelli, minghajr il-hlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-ligijiet li ppermettew u ghadhom qed jippermettu din l-okkupazzjoni, gew u ghadhom qieghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

iii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-ligijiet vigenti ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilina Josephine Portelli (K.I. 1009349M) armla minn Reginald Portelli, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi;*

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

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta’ digriet mogħti nhar is-sitta (6) ta’ Ġunju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta’ nhar il-Ġimgħa, ħmistax (15) ta’ Lulju 2022, b’ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B’risposta datata sitta (6) ta’ Lulju 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jindikaw **bi precizjoni** liema huma l-Ligijiet **kollha** li huma qed jattakkaw permezz ta’ din il-procedura. Ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu dikjarazzjonijiet mill-Qorti li jolqtu “Ligijiet vigenti” in arja jew ‘dispozizzjonijiet ohra vigenti’– apparti l-fatt li ma jistax ikun li d-disposti kollha tal-Ligi zgur ma jistghux jitqiesu lezivi tad-drittijiet tar-rikorrenti, dan in-nuqqas da parti tar-rikorrenti jippregudika lill-esponenti milli jiddefendi ruhu b’mod adegwat f’din il-kawza, u f’kaz li r-rikorrenti jonqsu milli jindikaw b’mod definittiv u ezawrjenti liema huma d-disposti tal-Ligi specifici li qeghdin jattakkaw permezz ta’ din il-procedura, **f’dak il-kaz se jigi eccepit in-nebolozita` ta’ l-azzjoni u konsegwenti irritwalita` u nullita` taghha, u dan permezz ta’ din l-istess eccezzjoni**;*

   b. *Illi ma jirrizultax li r-rikorrenti uzufrew ruhhom mir-rimedji ordinarji a dispozizzjoni taghhom qabel ma ttentaw din il-kawza – li ghandha titqies bhala mezz eccezzjonali u ahhari. Mill-atti ma jirrizultax illi uzufrew ruhhom mir-rimedju moghti mill-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jew mill-emendi tas-sena 2021 li jolqtu sia l-Kap. 158 kif ukoll il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Ghaldaqstant, ai termini ta’ l-Artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319, dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna biex tiddeklina li tikkunsidra din il-kawza fil-mertu;*

c. *Illi, fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti indikati minnhom fl-ewwel talba gew lezi, u dan ghar-ragunijiet li jsegwu;*

***L-Ewwel Talba***

*L-Operat tal-Ligi*

d. *Illi, fir-rigward ta' l-ewwel talba, jigi eccepit illi ma hux minnu li d-disposti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikoli 12 u 12(2) jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendu r-ripriza tal-fond de quo impossibbli. Illum, dawn l-Artikolu ghandhom jinqraw flimkien ma' l-Artikolu 12B, u mhux wehidhom in izolament;*

e. *Illi effettivament l-Artiklu 12(2)(b)(ia) jipprovdi li f'kaz bhal dan, il-kirja tkun soggetta ghall-kundizzjonijiet indikati fl-Artikolu 5(3)(b). L-Artikolu 5(3)(b) jipprovdi li s-sid jista' jittenta r-ripreza tal-fond mikri billi, permezz ta' proceduri legali appoziti, jikkonvinci l-Bord li Jirregola l-Kera li l-inkwilin jew ghamel hsara lill-proprjeta`, jew ma hallasx il-kera, jew xort'ohra qieghed bi ksur b'xi kundizzjoni tal-kirja.* ***Dan ma hu xejn differenti minn kwalunkwe sitwazzjonijiet ohra, anke taht ir-regime tal-kera post-1995, meta s-sid irid jagixxi legalment biex jittermina l-kirja minhabba ksur kuntrattwali da parti ta' l-inkwilin****;*

f. *Illi l-Artikolu 12(2)(b)(ii) jipprovdi ulterjorment illi l-inkwilin u s-sid jistghu jiftehmu bejniethom fuq il-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja, u dan b'rispett shih tal-liberta` li parti tikkuntratta ma' ohra. Ma jirrizultax mill-atti li qas biss ir-rikorrenti ipprovaw jaslu f'xi ftehim;*

g. *Illi in oltre, l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B permezz ta' l-Att XVII tas-sena 2018 ifisser illi* ***mill-10 ta' April 2018*** *s-sidien bdew igawdu minn drittijiet godda u l-pozizzjoni taghhom giet izjed favorevoli. Is-subinciz 8(b), per ezempju, jaghti dritt gdid ghar-ripreza tal-fond mikri meta s-*

*sid jipprova li l-inkwilin m'ghandux htiega ta' protezzjoni socjali – dan wahdu ikisser ir-regime ta' kirjiet protetti purche` dawn jaqghu fl-ambitu tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, hlief ghall-kazijiet socjali, u l-Artikolu 12A(8)(ii) jipprovdi li ebda inkwilin ma jista' jitqies bhala kaz socjali jekk l-Awtorita` tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva ghal ta' l-inqas 10 snin ghall-istess kirja. L-Artikolu 12A(9) jipprovdi li kull min jikkwalifika bhala inkwilin, mill-banda l-ohra, ikollu terminu ta' okkupazzjoni ta' massimu ta' 5 snin, fl-gheluq ta' liema terminu irid jivvaka l-fond mikri;*

h. *L-emendi ghall-Artikolu 12B li saru bl-Att XXIV tas-sena 2021, l-Artikolu 12B(4) jaghti dritt ta' kumpens lis-sid ghall-perjodu li l-inkwilin jista' jokkupa l-fond qabel ma jizgombra minnu – li huwa ahjar ghas-sid mid-doppju tal-kera li altrimenti kien ikun jisthoqq lis-sid. L-Artikolu 12B(8) il-gdid jipprovdi li meta s-sitwazzjoni ekonomika ta' l-inkwilin tinbidel, is-sid ikollu d-dritt jerga jitlob li jsir means test, u jekk l-inkwilin ma jghaddix il-means test irid jizgombra fi zmien sentejn kif irid is-subinciz 4. Tajjeb ukoll li jigi rilevat li skond is-subinciz 10, l-emendi l-godda japplikaw ukoll ghal dawk il-kawzi li inbdew qabel id-dhul ta' l-emendi;*

i. *Illi ghalhekk, mehud kollox in konsiderazzjoni, lanqas ma jista jintqal li l-Artikolu 12 jipprovdi dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jrendiha impossibbli biex is-sid jirriprendi l-pussess tal-fond – anzi hija gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li l-effett ta' l-Artikolu 12B kien proprju dak li jwessa l-opportunitajiet tas-sidien li jirriprendu lura l-fond taghhom;*

j. *L-emendi l-godda introducew Artikolu gdid li huwa 12C li jipprovdi li s-sid jista' jitlob ir-ripriza tal-pussess jekk ghandu bzonn il-fond bhala residenza tieghu jew ghall-axxendenti jew dixxendenti tieghu u f'kaz li l-inkwilin ghandu residenza alternattiva – dan l-Artikolu jhaddem il-kuncett ta' nuqqas ta' protezzjoni socjali li kienu jinsabu fl-Artikolu 12B qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021, bl-istess eccezzoni f'kaz li l-inkwilin ghandu 65 sena jew izjed;*

*k. Illi l-emendi ghall-Kap.158 skond l-Att XXIV tas-sena 2021 jipprovdu kif anke meta jmut l-inkwilin, hlief ghall-armla tieghu, u l-ahwa f'kaz li l-kirja kienet kongunta u kienu qed jghixu fil-fond, kwalunkwe persuna li tkun qed tokkupa l-fond ikollha tohrog minnu sa zmien 5 snin mill-mewt tal-inkwilin;*

*l. Illi tenut kont, kif hawn fuq premess, illi jezistu mekkanizmi legali ghar-ripriza tal-pussess tal-fond da parti tas-sidien,* ***l-ewwel talba kif dedotta ma tista' qatt tirrizulta kif dedotta****, u dan stante li assolutament ma hux minnu li d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija ta' hwejjighom gew imcahda, kif mitlub fl-ewwel talba;*

*Il-Ligijiet li allegatament gew vjolati*

*m. Illi t-tieni talba hija opposta wkoll stante li ma gew vjolati ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif indikat minnhom;*

*n. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jigi eccepit illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli ghal dan il-kaz, u dan a tenur ta' l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

*o. Illi di piu`, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss ghal tehid forzuz minghajr kumpens u kwindi kjarament dan l-Artikolu ma japplikax ghall-mertu odjern;*

*p. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, in linea sussidjarja, l-Artikolu 37 ukoll ma hux applikabbli ghal dan il-kaz, stante li l-ezami jekk l-operat ta' ligi hijiex leziva tad-dritt fundamentali protett mill-Artikolu 37 huwa eskluz bl-Artikolu 37(2)(f) galadarba dan l-ezami huwa incidentali ghal kirja;*

q. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;*

r. *Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma' dak li gie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponenti jishaq li fil-każ odjern hemm bażi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawża odjerna;*

s. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

t. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fis-Sentenza* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(App. Nru.  16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement";*

*u. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imhallas lis-sid li jizdied ukoll kull tliet (3) snin skont l-gholi tal-hajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess generali;*

*v. Illi stabbilit li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juza' l-fond bhala r-residenza tiegħu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex misthoqqa;*

*w. Illi l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12A, 12B u llum anke 12C jikkreaw bilanc li jirrifletti ahjar d-drittijiet ta' kull min hu koncernat, sid jew inkwilin, biex jigu riflessi ahjar il-htiegijiet tal-lum, bhala aggornament;*

*x. Illi ma jista jkun hemm ebda vjolazzjoni ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll jekk il-mekkanizmu legali ghar-ripriza tal-fond qeghdin hemm, u ma hemm ebda rimedju iehor li dina l-Onorabbli Qorti tista' taghti li ma taghtix diga` l-Ligi;*

*y. Illi, f'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li jallegaw;*

***It-Tielet, ir-Raba' u l-Hames Talbiet***

*z. Illi galadarba ma jirrizultax ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tat-tieni talba, ma hemm ebda kumpens jew danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti;*

*aa. Illi anke in pessima ipotesi ghall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-ghoti tar-rimedji ghandhom jirrizultaw bizzejjed sabiex ir-rikorrenti jinghataw 'just satisfaction';*

*bb. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-ghoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex igibu prova sodisfacjenti skond il-Ligi tad-danni li allegatament sofrew;*

*cc. Illi subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-ghoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tigi opposta;*

*dd. Illi, in pessima ipotesi ghar-rikorrenti, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw id-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eccezzjoni tincidi ghall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha talloka lir-rikorrenti;*

*ee. Illi ghal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata ħmistax (15) ta' Lulju 2022, l-intimata **Josephine Portelli** eċċepiet:

   a. *Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

   b. *Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkomettietx;*

   c. *Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-attur;*

   d. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;*

   e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

f. *Illi inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;*

g. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti tirrileva l-intempestivita' tal-azzjoni attrici stante li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

h. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

i. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna ta' eta' avvanzata u li dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammet il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba;*

j. *Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

7. Waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Lulju 2022, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-1989 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. L-Avukat tal-Istat oġġezzjona għat-talba kif dedotta, stante li mill-atti promoturi jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw sehemhom fiż-żewġ proprjetajiet in eżami f'dati diversi mid-data tal-akkwist sal-preżentata tar-rikors, u għalhekk ma jkunx siewi illi r-relazzjoni tkopri mis-sena 1989 sad-data tal-preżentata tar-rikors. Madanakollu, ir-rikorrenti rrelevaw illi kienu qed jitolbu l-ħatra tal-Perit mid-data ta' meta skada l-kuntratt t'enfitewsi temporanja, u cioe mill-25 ta' Mejju 1989. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula mir-rikorrenti, u ħatret għal

dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-ewwel (1) ta' Settembru 2022, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-ewwel (1) ta' Novembru 2022.

**Il-Qorti**

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Av Dr Vittorio Emanuele sive Victor Ragonesi et** datat tletin (30) ta' Mejju 2022, u d-dokument anness miegħu, cioe l-affidavit tal-**P.L. Rowena Grima** immarkat **Dok HG1** a fol 9 *et seq* tal-proċess. **Jiġi senjalat illi minkejja illi kemm ir-rikors Kostituzzjonali kif ukoll l-affidavit tal-P.L. Rowena Grima jagħmlu referenza għal numru ta' dokumenti (cioe Dok A sa H), dawn id-dokumenti la ġew annessi mar-rikors promotur u lanqas mal-affidavit tal-P.L. Rowena Grma, b'dana illi ma ġewx esebiti in atti**;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **Avukat tal-Istat** datata sitta (6) ta' Lulju 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Josephine Portelli** datata ħmistax (15) ta' Lulju 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-ħmistax (15) ta' Lulju 2022, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża fis-suq mill-25 ta' Mejju 1989 sad-data tal-preżenata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tal-intimata **Josephine Portelli**, a fol 33 tal-proċess;

14. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 34 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-ewwel (1) ta' Settembru 2022 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-ewwel (1) ta' Novembru 2022;

15. Rat in-nota ġuramentata tar-rikorrenti illi permezz tagħha:

    a. Ġie preżentat elenku ta' riċevuti tal-kera, immarkata **Dok VR1** a fol 81 tal-proċess;

    b. Ġie dikjarat illi r-rikorrenti fetħu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik Nru 485/2022 LC);

16. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat illi permezz tagħha esebixxa informazzjoni stampata mis-sit elettroniku tal-Qorti bid-dettalji tal-kawża bir-Rikors Nru 485/2022 LC, a fol 87 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023, a fol 90 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2023, a fol 100 *et seq* tal-proċess;

19. Rat illi l-intimata Josephine Portelli naqset milli tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilha konċess;

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

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

**Konsiderazzjonijiet Legali**

**A. <u>Il-Liġijiet li qed jiġu attakkati bil-kawża odjerna</u>**

22. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jindikaw bi preċiżjoni liema huma l-Liġijiet kollha li qed jiġu attakkati bil-proċeduri odjerni;

23. Din il-Qorti tinnota illi fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza partikolari għall-*"Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009"*. Filwaqt illi huwa minnu illi jagħmlu referenza wkoll għal *"disposizzjonijiet oħra viġenti"*, din il-Qorti tifhem illi dak illi verament qegħdin jikkontestaw ir-rikorrenti huwa l-Artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009. Din il-Qorti mhix tal-fehma illi l-kliem *"disposizzjonijiet oħra viġenti"* qegħdin jippreġudikaw lill-intimati milli jiddefendu ruħhom b'mod adegwat, stante illi jirriżulta anke mill-ispirtu tat-test tar-rikors promotur illi dak illi qed jikkontestaw ir-rikorrenti huwa l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Infatti, l-intimati jressqu risposta u nota ta' sottomissjonijiet komprensiva f'dan ir-rigwarda, b'dana illi ma jagħtux lill-Qorti l-impressjoni illi sabu ruħhom f'diffikolta' meta ġew sabiex jiddefendu ruħhom;

24. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, iżda, għall-fini ta' kjarezza, din il-Qorti tiddikjara illi hija sejra tindirizza l-ilmenti rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u mhi sejra tindirizza l-ebda disposizzjoni oħra fil-liġi.

## B. <u>Leġittimu Kontradittur</u>

25. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Josephine Portelli teċċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna, u dan stante illi l-ilmenti tar-rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, li ċertament hija ma kkommettietx. Għaldaqstant,

fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Portelli titlob lill-Qorti teħlisha mill-osservanza tal-ġudizzju;

26. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Portelli m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Portelli kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

27. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[1]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-*

[1] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

*liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

28. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[2]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt*

[2] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

*fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*

***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

29. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimata Portelli ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[3]:

*21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu*

[3] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

*jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

30. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Portelli mhux sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

## C. Rimedji Ordinarji

31. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi din il-Qorti għandha tiddeklina li tikkunsidra din il-kawża fil-mertu, ai termini tal-Artikoli 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319, stante illi r-rikorrenti ma użufruwixxewx ruħhom mir-rimedju mogħti mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew mill-emendi tas-sena 2021;

32. Mingħajr preġudizzju għall-fatt illi eventwalment irriżulta illi r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-tletin (30) ta' Mejju 2022 fl-ismijiet *Av Dr Vittorio Emanuele sive Victor Ragonesi et vs Josephine Portelli et*, din il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Emanuel Caruana vs Avukat tal-Istat et***[4], cioe:

*23. Il-Qorti tirrileva li l-emendi li ġew introdotti fil-liġi, anke dawk introdotti fir-rigward tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma joffru l-ebda rimedju għal kwalunkwe ksur li l-attur seta' sofra qabel id-dħul fis-seħħ tagħhom. Għalhekk kwalunkwe azzjoni li ġiet intavolata taħt il-liġi l-ġdida mhijiex relevanti għal dawn il-proċeduri peress li*

[4] Rik Nru 20/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 14 ta' Diċembru 2022

*ma tista tagħti lill-attur l-ebda rimedju għal kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet li setgħet ġiet sofferta minnu qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi.*

33. Din il-Qorti tirrileva illi r-rikorrenti qed jitolbu kumpens għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1989, u cioe ferm qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Kwalsiasi rimedju illi seta' tpoġġa għad-disposizzjoni tar-rikorrenti wara l-promulgazzjoni tal-istess att ma kienx sejjer jindirizza l-ilment tar-rikorrenti in kwantu jirrigwarda l-perjodu qabel l-2018, b'dana għalhekk illi l-fatt illi r-rikorrenti ma rrikorrewx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal rimedju ordinarju qabel ma intavolaw il-kawża odjerna, m'għandux ikun ta' impediment għal din il-Qorti li tkompli teżerċita l-kompetenza tagħha. L-applikazzjoni tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 għall-każ odjern ikun biss mezz ta' prolungament inutili tas-sofferenza tar-rikorrenti jekk fl-aħħar mill-aħħar jirriżulta illi kienu ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom tul is-snin;

34. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

## D. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

35. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Artikolu 12, b'mod partikolari l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

*(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm*

*disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*

*(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*

*(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*

*(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*

*[...]*

36. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għal din it-talba billi jissolleva tliet (3) eċċezzjonijiet:

a. Illi sa fejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 37 mhux applikabbli għal dan il-każ a tenur tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta *(para 14 tar-risposta tiegħu)*;

b. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss għal teħid forzuż mingħajr kumpens, u kwindi dan l-Artiklu ma japplikax għall-mertu odjern *(para 15 tar-risposta tiegħu)*;

c. Illi l-Artikolu 37 mhux applikabbli għal dan il-każ, stante li l-eżami jekk l-operat ta' liġi hijiex leżiva tad-dritt fundamentali protett mill-Artiklu 37 huwa eskluż bl-Artikolu 37(2)(f) bħala eżami inċidentali għal kirja *(para 16 tar-risposta tiegħu)*;

37. Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni, din il-Qorti tirrileva illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*

*(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
*(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
*(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*
*(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

38. Huwa minnu illi l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat f'April tal-1959, u cioe qabel it-3 ta' Marzu 1962; madanakollu, l-Artikolu 12 illi minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti ġie introdott permezz tal-Att XXIII tal-1979. Kienet din l-emenda illi, fil-fehma ta' din il-Qorti, żiedet ma' *"drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba"*, stante illi mal-promulgazzjoni ta' dan l-att, l-inkwilin ġie mogħti d-dritt illi jibqa' jirrisjedi fil-fond illi fih kien ikun qed jirrisjedi qabel fit-termini ta' konċessjoni enfitewtika temporanja. Għaldaqstant, il-pussess tal-proprjeta' kellu jerġa' jittieħed mill-inkwilin wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, minflok ma jiġi ritornat f'idejn is-sidien. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9)(a), l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

xorta waħda jista' jiġi dikjarat bħala leżiv għad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-każ odjern;

39. Inoltre, imbagħad, f'dak illi jirrigwarda t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-Artiklu 37, u cioe dik dwar teħid forzuż tal-proprjeta', din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għal dak illi ngħad dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[5]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

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

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

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali***

*29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

40. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[6]:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
>> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca***

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

***Hyzler et v Avukat Ġenerali et**, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

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

41. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimata Portelli bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti. Hekk kif tirrileva din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[7], *"ir-rikorrent ġie assoġġettat għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjeta' de quo ittieħed a favur l-inkwilini b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq."* Difatti, meta l-konċessjoni subenfitewtika spiċċat f'Mejju 1989, ir-rikorrenti u/jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu kienu kostretti jibqgħu jikru l-fond lill-intimata Portelli, b'kirja illi kienet dettata mil-liġi;

42. Finalment, f'dak illi jirrigwarda t-tielet eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat dwar l-Artikolu 37, l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, jgħid:

*(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' –*

*[...]*

[7] Rik Kost 202/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 28 t'Ottubru 2021, kif konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022

*(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;*

43. Dwar eċċezzjoni simili, ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et***[8]:

> *50. Kuntrarjament għall-interpretazzjoni li l-Avukat Ġenerali qed jagħti lil dan is-subinċiż, u senjatament lill-paragrafu (f), il-Qorti tosserva li din id-dispożizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjeta' ta' terzi mingħajr kumpens, iżda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-teħid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taħt, per eżempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni għal liċenzja u fl-ipotesijiet l-oħra previsti fil-paragrafu imsemmi.*

44. Fil-każ odjern, il-konċessjoni enfitewtika temporanja bdiet f'Awwissu 1972[9], u cioe qabel ġie promulgat l-Att XXIII tal-1979 illi permezz tiegħu daħal fis-seħħ l-Artikolu 12 tal-Kap 158. Għaldaqstant, ma jistax jingħad illi l-kundizzjonijiet illi ġew imposti bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 fuq il-kirja bħala waħda illi għaliha kellu japplika l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienu kundizzjonijiet illi daħlu għalihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom volontarjament. Dan ikkunsidrat, is-sub-inċiż (2)(f) tal-Kap 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern;

[8] Rikors Nru 68/2010, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016. Ara wkoll Rik Ġur 109/2019, ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 4 ta' Lulju 2022 (in ġudikat)

[9] Vide para 1 tal-affidavit tal-intimata Portelli, a fol 33 tal-proċess

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

## E. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

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

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

47. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[10]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No*

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

*35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*

*51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

48. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

49. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[11] illi,

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

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

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin, sar taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with*

*the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed fl-interess ġenerali, stante illi kien maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

51. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet;

52. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

*While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the*

*lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[12]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[13] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

*Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected*

---

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

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

*in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[14] illi:

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

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

53. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[15], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

*61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in*

---

[14] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[15] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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

54. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma proprjetarji jew għandhom dritt t'użufrutt fuq il-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn meta akkwistaw il-fond mertu tal-kawża, huma ma kellhom l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji. Lanqas kellhom kontroll fuq il-fond proprjeta' tagħhom il-predeċessuri fit-titolu ta' wħud minnhom. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

55. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi, wara li l-konċessjoni enfitewtika skadiet u l-intimata Portelli baqgħet tirrisjedi fil-post b'kera, il-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

*L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi*

*jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*

*Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

56. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[16], fejn ġie ritenut illi:

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

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

57. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[17]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta*

[17] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

*ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.*

58. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Infatti, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giovanna Bartoli et vs Carmelo Calleja et***[18]

> *Ma hemmx dubju li matul iż-żmien anke l-leġislatur intebaħ li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt, l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 id-disposizzjonijiet ta' l-Art 12 m'għadhomx aktar japplikaw għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap 16, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Cio' nonostante, xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-bilanċ proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament għas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni preċedenti, baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment, iżda anke kull meta.*

[18] Rik Nru 46/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ j Zammit McKeon, 28 ta' Novembru 2019, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 t'Ottubru 2020

59. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji jew użufruttwarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

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

## F. L-Introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

61. Fil-paragrafi sebgħa (7) u tmienja (8) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta tat lis-sidien ta’ proprjetajiet soġġetti għal kirja bħal dik in eżami drittijiet ġodda, illi rrendew il-pożizzjoni tagħhom aktar favorevoli;

62. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b’dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b’dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta’ illi jippreżenta rikors quddiem il-

Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

63. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[19]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

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

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

*tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

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

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

*29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-*

*interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.*

*30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.*

64. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[20], fejn ġie dikjarat:

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

65. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħataw rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, jew illi jitolbu r-ripresa tal-fond. Dan tramite proċeduri intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Il-fatt illi r-rikorrenti ma rrikorrewx għal dan ir-rimedju qabel l-2022 huwa aġir attribwibbli unikament lilhom illi għalih m'għandux jaħti l-Istat;

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

66. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **r-rikorrenti ma setgħux jilmentaw aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018**;

67. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, hekk if ġia ngħad aktar 'il fuq f'din is-sentenza rigward ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tar-rikorrenti;

68. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi għall-każ odjern minn April 2018 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u/jew tal-antekawża tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

69. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[21], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

70. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum***

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

***Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

71. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom (flimkien mal-antekawża tagħhom, f'ċertu każijiet) sa minn meta r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom

kienu kostretti u sfurzati jirrikonoxxu lill-intimata Portelli bħala inkwilina fil-proprjeta' tagħhom saħansitra anke wara illi skadiet il-konċessjoni enfitewtika, illum il-ġurnata r-rikorrenti għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

72. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti minn Awwissu 2018 'il quddiem, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018**.

## G. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

73. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

74. Dwar il-**perjodu ta' żmien** illi għalih sejjer jingħata kumpens, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens mid-data illi fiha skadiet il-konċessjoni enfitewtika, u cioe minn Mejju 1989 'il quddiem[22]. Madanakollu, hekk kif

[22] Vide talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit Tekniku, fil-verbal tas-seduta tal-15 ta' Lulju 2022, a fol 22 tal-proċess

tajjeb jissottometti l-Avukat tal-Istat, l-intimati m'akkwistawx il-fond f'daqqa, iżda f'perjodi differenti, b'dana għalhekk illi l-kumpens għandu jingħata skont il-perjodu illi fih huma akkwistaw drittijiet qua proprjetarji u/jew użufruttwarji skont il-każ. Din il-Qorti tikkonsidra illi mill-atti[23] jirriżulta li:

a. Il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Giuseppe u Anna Ragonesi, illi mietu fil-5 ta' Novembru 1976 u fis-26 ta' Jannar 1987 rispettivament. Huma ħatru bħala eredi universali tagħhom lis-sitt uliedhom, fosthom ir-rikorrenti l-**Av Dr Victor Ragonesi, Joan Fleri Soler u Margaret Grech**. Għaldaqstant, dawn it-tliet rikorrenti kienu diġa proprjetarji ta' sesta parti indiviża (1/6) kull wieħed fl-1989, b'dana illi kull wieħed minn dawn it-tliet rikorrenti għandu jieħu sesta parti indiviża (1/6) tal-kumpens dovut għall-perjodu kollu bejn l-1989 u l-2018;

b. Fir-rigward tas-sesta parti indiviża (1/6) illi kienet tappartjeni lil Renato sive Rene Ragonesi, mal-mewt tiegħu nhar it-22 ta' Jannar 1999, huwa ħalla d-dritt t'użufrutt fuq ġidu kollu lil martu, ir-rikorrenti **Maria Tania Ragonesi**, u nnomina bħala eredi universali tiegħu lil uliedu **Roberto Ragonesi, Carlo Ragonesi, Andrea Ragonesi u Anita Ragonesi**.

   Dwar id-dritt t'użufrutt: Fit-termini tal-Artikolu 332 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qua użufruttwarja, Maria Tania Ragonesi kienet entitolata għal kwalsiasi kera illi kienet tiġi perċepita fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża sa minn meta miet żewġha fl-1999. Dan hekk kif ġie, *inter alia*, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[24]**:**

   > *L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-*

[23] Vide l-affidavit tal-P.L. Rowena Grima, immarkat **Dok HG1** u anness mar-rikors promotur, a fol 9 *et seq* tal-proċess, illi ma ġiex kontestat
[24] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020

> *proprjeta' oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem mill-kera jispetta lill-ommha* [sic] *bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens.*

Hekk ukoll irrilevat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[25]:

> *9. Peress li s-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu soġġett għall-użufrutt 52avor it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l-użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-atturi l-Qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien żbaljat.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti **Maria Tania Ragonesi** hija entitolata għal sesta parti indiviża (1/6) tal-kumpens dovut għall-perjodu kollu bejn l-2000 u l-2018;

Dwar l-eredi universali: Mill-banda l-oħra, fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[26], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar***

[25] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[26] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca

***et*[27]**, ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud*[28]**, ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[29]**, *Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat*[30]** u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et*[31]**, l-ulied huma entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn missierhom, *qua* eredi universali tiegħu. Għaldaqstant, ir-rikorrenti **Roberto Ragonesi, Carlo Ragonesi, Andrea Ragonesi u Anita Ragonesi** (minn issa 'l quddiem **l-eredi ta' Renato Ragonesi**) huma entitolati *in solidum* bejniethom għal sesta parti indiviża (1/6) tal-kumpens dovut għall-perjodu kollu bejn l-1989 u l-1999;

c. Fir-rigward tas-sesta parti indiviża (1/6) illi kienet tappartjeni lil Maria Grima nee Ragonesi, illi ġiet nieqsa f'Ġunju 2014, id-decujus kienet innominat lis-seba' wliedha bħala eredi universali tagħha. Għalhekk, skont ġurisprudenza gia ċitata, dawn is-seba' rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għall-perjodu kollu, bejn l-1989 u l-2018. Ir-rikorrenti **Nutar Dr Hugh Grima**, l-**Av Dr Kenneth Grima**, l-**Onor Imħ Jacqueline Padovani Grima**, l-**Av Dr Christian Grima**, il-**P.L. Rowena Grima**, d-**Dentista Mary Anne Farrugia** u l-i**Spiżjar Joseph Grima** (minn issa 'l quddiem **l-eredi ta' Maria Grima**) huma għalhekk entitolati *in solidum* bejniethom għal sesta parti indiviża (1/6) tal-kumpens dovut għall-perjodu kollu bejn l-1989 u l-2018;

d. Fir-rigward tas-sesta parti indiviża (1/6) illi kienet tappartjeni lil Ina Caruana Scicluna, mal-mewt tagħha nhar it-22 ta' Novembru 2004, hija nnominat lis-sitt uliedha eredi universali tagħha. Għaldaqstant, skont ġurisprudenza ġia ċitata, is-sitt uliedha kienu wkoll entitolati għal kumpens għall-perjodu kollu, bejn l-1989 u l-2018. Dan ifisser illi r-rikorrenti **Noel Caruana Scicluna**, **Anna Scerri**, **Adrian Caruana Scicluna**, **Ina Grech** u **Edna Curmi** (minn issa 'l quddiem **l-eredi ta'**

[27] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[28] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[29] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[30] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[31] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

**Ina Caruana Scicluna**) u d-defunt l-Av Dr Joseph Caruana Scicluna kienu entitolati *in solidum* bejniethom għal sesta parti indiviża (1/6) tal-kumpens dovut għall-perjodu kollu bejn l-1989 u l-2018, u cioe parti waħda minn sitta u tletin (1/36) kull wieħed.

Fil-każ tal-Av Dr Joseph Caruana Scicluna, illi ġie nieqes f'Marzu 2013, huwa ħalla d-dritt t'użufrutt lil martu, ir-rikorrenti **Anna Caruana Scicluna**, filwaqt illi nnomina lil uliedu **Av Dr Mark Caruana Scicluna u Av Dr Andrew Caruana Scicluna** (minn issa 'l quddiem **l-eredi tal-Av Dr Joseph Caruana Scicluna**) eredi universali tiegħu. Għaldaqstant, il-kumpens ta' parti waħda minn sitta u tletin (1/36) illi kellha tkun dovuta lill-Av Dr Joseph Caruana Scicluna, għandha tinqasam fit-termini tal-ġurisprudenza suriferita, b'dana illi wliedu huma entitolati għal parti waħda minn sitta u tletin (1/36) tal-kumpens dovut bejn l-2004 u l-2012, filwaqt illi martu hija entitolata għal parti waħda minn sitta u tletin (1/36) tal-kumpens dovut bejn l-2013 u l-2018;

75. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[32], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 1989 u s-sena 2018 kien kif isegwi:

| **Mis-Sena** | **Sas-Sena** | **Valur Lokatizju Annwali (€)** |
|---|---|---|
| 1989 | 1993 | € 2,367 |
| 1994 | 1998 | € 4,072 |
| 1999 | 2003 | € 5,575 |
| 2004 | 2008 | € 9,427 |
| 2009 | 2013 | € 10,056 |
| 2014 | 2018 | € 11,273 |
| | **TOTAL** | **€ 213,850** |

32 Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 34 *et seq* tal-proċess

76. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[33], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-*

[33] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta’ Ġunju 1967)*

77. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta’ periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi <u>hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta’ fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

78. Mill-banda l-oħra, f’dak illi jirrigwarda l-kera illi kienet qed titħallas wara illi skadiet il-konċessjoni enfitewtika, jirriżulta minn **Dok VR1** esebit mir-rikorrenti illi l-kirja sal-2007 kienet fis-somma ta’ **LM140** fis-sena, illum ekwivalenti għal **€326.11**. Il-kirja baqgħet l-istess sal-2010, sakemm inbidlet għal **€327** mill-2011 ‘il quddiem. Għaldaqstant, is-somma globali illi ġiet perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu bejn l-1989 u l-2018 kienet ta’ <u>**€9,790.42**</u> ;

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’*

*jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

80. F'dak illi jirrigwarda l-***quantum*** tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrent, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[34]:

*103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must*

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

*have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

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

*105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*

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

*107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is*

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[35] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[36], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

81. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

<u>Fil-każ tar-rikorrenti l-**Av Dr Victor Ragonesi, Joan Fleri Soler** u **Margaret Grech**</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mit-tliet rikorrenti kull wieħed bejn l-1989 u l-2018 kien fl-ammont ta' **<u>€ 1631.80</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 35,641.70</u>** kull wieħed;

[35] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[36] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€35,641.70 – **30% għall-interess ġenerali** = €24,949.17
€24,949.17 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =
€19,959.33
€19,959.33 – **€1,631.80 kera perċepita kif fuq maħdum** =
**<u>€18,327.53</u> kull wieħed**

<u>Fil-każ tar-rikorrenti **Maria Tania Ragonesi** u l-**eredi ta' Renato Ragonesi**</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit bejn l-1989 u l-2018:

*Fil-każ tal-eredi ta' Renato Ragonesi*: €3,587.21 / 6 = € 597.87
*Fil-każ ta' Maria Tania Ragonesi:* € 6,203.21 / 6 = € 1,033.87

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta':

*Fil-każ tal-eredi ta' Renato Ragonesi:* € 37,770 / 6 = € 6,295
*Fil-każ ta' Maria Tania Ragonesi:* € 176,080 / 6 = € 29,346.67

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

*Fil-każ tal-eredi ta' Renato Ragonesi*:

€6,295 – **30% għall-interess ġenerali** = €4,406.50
€4,406.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =
€3,525.20
€3,525.20 – **€597.87 kera perċepita kif fuq maħdum** =
**<u>€2,927.33</u> *in solidum* bejniethom**
(Dan l-ammont jinqasam b'mod ugwali bejn l-eredi.)

*Fil-każ ta' Maria Tania Ragonesi*:

€29,346.67 – **30% għall-interess ġenerali** = €20,542.67
€20,542.67 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €16,434.14
€16,434.14 – **€1,033.87 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€15,400.27</u>**

<u>Fil-każ tar-rikorrenti **eredi ta' Maria Grima nee Ragonesi**</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom bejn l-1989 u l-2018 kien fl-ammont ta' **<u>€ 1631.80</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 35,641.70</u>** *in solidum* bejniethom;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€35,641.70 – **30% għall-interess ġenerali** = €24,949.17
€24,949.17 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €19,959.33
€19,959.33 – **€1,631.80 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€18,327.53</u> *in solidum* bejniethom**
(Dan l-ammont jinqasam b'mod ugwali bejn l-eredi.)

<u>Fil-każ tar-rikorrenti eredi ta' **Ina Caruana Scicluna**</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit bejn l-1989 u l-2018:
€ 1,631.80 x 5/6 = € 1,359.83

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta':
€ 35,641.70 x 5/6 = € 29,701.42

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 29,701.42 – **30% għall-interess ġenerali** = €20,791

€20,791 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €16,632.80

€16,632.80 – **€1,359.83 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€15,272.96** ***in solidum*** **bejniethom**

(Dan l-ammont jinqasam b'mod ugwali bejn l-eredi.)

Fil-każ tar-rikorrenti **Anna Caruana Scicluna** u l-**eredi tal-Av Dr Joseph Caruana Scicluna**:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit bejn l-1989 u l-2018:

*Fil-każ tal-eredi ta' Dr Joseph Caruana Scicluna*:

€2,936.77 x 1/36 = € 81.58

*Fil-każ ta' Anna Caruana Scicluna:*

€1,962 x 1/36 = € 54.50

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta':

*Fil-każ tal-eredi ta' Dr Joseph Caruana Scicluna:*

€ 87,359 x 1/36 = € 2,426.64

*Fil-każ ta' Anna Caruana Scicluna:*

€ 66,421 x 1/36 = € 1,845.03

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

*Fil-każ tal-eredi ta' Dr Joseph Caruana Scicluna* :

€2,426.64 – **30% għall-interess ġenerali** = €1,698.65

€1,698.65 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €1,358.92

€1,358.92 – **€81.58 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€1,277.34</u>** ***in solidum*** **bejniethom**

(Dan l-ammont jinqasam b'mod ugwali bejn l-eredi.)

*Fil-każ ta' Anna Caruana Scicluna*:

€1,845.03 – **30% għall-interess ġenerali** = €1,291.52

€1,291.52 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €1,033.22

€1,033.22 – **€54.50 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€978.72</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u disat elef, mija u sitta u sittin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€109,166.74)**.

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

82. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tmint elef Ewro (€8,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont il-kwota illi kull rikorrent għandu mill-proprjeta' mertu tal-kawża, u dan wara illi din il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

83. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif issostni tajjeb l-intimata Portelli fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, u kif ġie

anke rikonoxxut minn din il-Qorti aktar ‘il fuq, hija ma taħtix għall-fatt illi r-rikorrenti sofrew leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża ta’ liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat.

## D. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

84. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

85. Iżda madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrent ma kienx entitolat għal kumpens, u cioe mis-sena 2019 ‘il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta’ xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

86. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta’ dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[37]**,** hija tal-fehma illi l-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

**Decide**

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi:

[37] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t’April 2018.

i. **<u>Tilqa’ *in parte* l-ewwel talba tar-rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, cioe l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979 u bl-Att X tal-2009, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Portelli għall-fond mertu tal-kawża, b’tali mod li gie reż prattikament impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà tagħhom. Dan iżda, **<u>limitatament sa Awwissu 2018, u cioe sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**;

ii. **<u>Tilqa’ *in parte* t-tieni talba tar-rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bil-kontinwata okkuppazzjoni tal-fond mertu tal-kawża minn Josephine Portelli, minghajr il-ħlas ta' kumpens adegwat u li jirrifletti l-valur tas-suq, li sarrfet fil-privazzjoni kontinwata tar-rikorrenti mill-pussess tal-fond fuq imsemmi, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet li ppermettew din l-okkupazzjoni, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta’ Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta. Dan, iżda, **<u>limitatament sa Awwissu 2018, u cioe sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**;

iii. **<u>Tilqa’ t-tielet talba tar-rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tas-suespost u b’konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta’ l-inkwilina Josephine Portelli;

iv. **<u>Tilqa’ r-raba’ talba tar-rikorrenti</u>**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ **mija u disat elef, mija u sitta u sittin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€109,166.74)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **tmint elef Ewro (€8,000)**, liema kumpens għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont kif kalkolat f’din is-sentenza;

v. **<u>Tilqa’ l-ħames talba tar-rikorrenti</u>**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

**Moqrija.**

**Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.**

**Karen Bonello**
**Deputat Reġistratur**