QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 9 ta' Ottubru, 2023.

Numru 37

Rikors numru 134/20/1 ISB

Felicity Wismayer u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 2020 b'ordni tal-Qorti quddiem l-isem "Felicity"daħlet il-kelma "Ann"

v.

L-Avukat tal-Istat

Michael Angelo La Rosa u Emily La Rosa

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti Ann Felicity Wismayer u appell inċidentali tal-intimati konjuġi La Rosa minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha ta' nhar it-22 ta' Ġunju 2022 fejn il-Qorti sabet illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 ġew

miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha hekk kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] imma b'mod limitat. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' ħamest elef, seba' mija, tnejn u sebgħin ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€5,772.48) f'danni pekunarji u elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) f'danni non-pekunarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: L-antekawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika ta' tletin sena l-fond 62/4 Marisca Mansions, Ball Street, Paceville, u dan permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Maurice Gambin nhar it-18 ta' Novembru 1963 u liema perjodu skada nhar is-17 ta' Novembru 1993. Matul dan il-perjodu ġie introdott l-Att XXIII tal-1979.

3. Mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika l-intimati komplew jabitaw fil-fond in kwistjoni u kif ukoll daħlu fi skrittura fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha permezz ta' liema r-rikorrenti u l-antekawża tagħha, ċjoè omm ir-rikorrenti Iris *sive* Inez Vella u ħu r-rikorrenti Christopher Vella, kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja fis-17 ta' Novembru 1993, din id-darba għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin sena. Din il-konċessjoni skadiet fis-17 ta' Novembru 2014. Fil-5 ta' Awwissu 2015 ir-rikorrenti daħlet fi skrittura ta' lokazzjoni

mal-intimati La Rosa li kienet effettiva mid-data tat-18 ta' Novembru 2014.

4. Ir-rikorrenti hija s-sid uniku tal-fond u dan wara li: (i) wirtet kwart mis-sehem tal-fond mingħand missierha (fol.7 *et seq*[1]) (ii) wirtet kwart mis-sehem tal-fond mingħand ħuha Christopher Vella[2] [3] (iii) wirtet nofs mis-sehem tal-fond mingħand ommha Iris *sive* Inez Vella[4].

5. Iris *sive* Inez Vella kienet l-użufruttwarja tal-fond matul ħajjitha u ċjoè sal-1 ta' Awwissu 2013. Jingħad illi għalkemm mad-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool tal-20 ta' Ġunju 2006 ma ġewx annessi t-testmenti ta' omm ir-rikorrenti, fl-istess Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ir-rikorrenti hija meqjusa bħala l-eredi ta' ommha.

6. Fil-mori tal-kawża ġie nieqes Michael Angelo La Rosa, wieħed mill-intimati. Ir-rikorrenti ċediet il-kawża fil-konfront tiegħu permezz ta' nota preżentata u moqrija fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2023. It-talbiet fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u Emily La Rosa baqgħu impreġudikati (*fol.72k)*.

7. Ir-rikorrenti jidhrilha li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet

---

1 Denunzja datata t-30 ta' Diċembru 1971
2 Dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool tal-20 ta' Ġunju 2006.
3 Christopher Vella miet fl-24 ta' Diċembru 2005. Omm ir-rikorrenti Iris sive Inez Vella rrinunzjat għall-eredita` tat-tifel tagħha b'digriet mill-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja numru 129/2006 (*fol.*45 et seq)
4 Dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool tas-7 ta' Frar 2014.

fundamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u għalhekk fetħet il-kawża odjerna u talbet illi:

"I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l -operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u/jew bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti oltre li qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati La Rosa u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 62/4, Marisca Mansions, Ball Street, Paceville, proprjetà tal-istess rikorrenti, hija giet sfurzata wara t-terminazzjoni tal-koncessjonijiet enfitewtici temporanji tat-18 ta' Novembru 1963 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin u tas-17 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, u tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-5 ta' Awwissu 2015, li tirrikonoxxi lill-intimati La Rosa bhala l-inkwilini taghha ai termini tal-istess Ligi b'kera irrizorja u mhux skond is-suq biex b'hekk ma nzammitx il-proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 62/4, Marisca Mansions, Ball Street, Paceville tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

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

8. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetá 62/4, Marisca Mansions,

Ball Street, Paceville mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' mertu tal-kawza odjerna;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrent għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;

3. Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll filkuntest tal-emendi li saru fl-2018;

4. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni tant hu hekk, li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha wara li ngħalqet l-ewwel konċessjoni emfitewtika resqu għal ftehim mal-intimati La Rosa f'żewġ okkażjonijiet sa qabel ma nfetħu l-proċeduri odjerni. Minkejja li kif tgħid ir-rikorrenti stess, l-intimati La Rosa kellhom dritt ex lege li jibqgħu jgħixu fil-fond taħt titolu ta' kera wara li ntemmet l-ewwel konċessjoni emfitewtika ir-rikorrenti ma kellha l-ebda obbligu legali li tagħmel konċessjoni emfitewtika ta' 21 sena fis-17 ta' Novembru 1993. Wara li skadiet din il-konċessjoni r-rikorrenti u l-intimati La Rosa għal darboħra laħqu ftehim ieħor permezz ta skrittura privata fil-5 ta'Awissu 2015 fejn il-propjetà din id-darba ġiet konċessa b'kera. Din is-skrittura privata ma seħħitx ope legis, iżda saret bir-rieda ħielsa tal-partijiet, u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tibqa' twaħħal fil-bidliet fil-liġi fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 għax r-rikorrenti u l-antekawżi tagħha daħlu għal dawn il ftehim b'mod ħieles għax riedu qagħda li nħalqet bis-saħħa tal-istess ftehim u ma tistax tilmenta minnu issa.

6. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

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

8. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li ġie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

10. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie 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".Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

11. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana

tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

12. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

13. Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v Malta rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"2;

14. Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

15. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

16. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

17. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."3 Illi aktar minn hekk, wara li nghataw

dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu r-rikorrenti ghandhom il-1 App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/20092 Enfasi tal-esponent3 Amato Gauci v Malta paragrafu 55 possibilita' li jitolbu revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta' taghhom4;

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

19. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

9. L-intimati La Rosa wieġbu hekk:

"Illi t-talbiet tar-rikorrenti in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza odjerna, u ghandhom ghalhekk jigu respinti ghar-ragunijiet segwenti:-

1. Illi l-fond in kwistjoni huwa r-residenza unika tal-esponenti u jirresjedu fih taht titolu ta' kera naxxenti minn skrittura privata datata l-hamsa (5) ta' Awwissu 2015, li saret bejn ir-rikorrenti Felicity Wismayer u l-esponenti;

2. Illi permezz ta' din l-iskrittura, ir-rikorrenti Felicity Wismayer fil-kwalita taghha ta' sid, u l-esponenti fil-kwalita taghhom ta' inkwilini, dahlu f' kirja gdida, separata, distinta u indipendenti mill-enfitewsi temporanja li pprecediha u regolata unikament u esklussivament mit-termini u l-kondizzjonijiet tal-istess skrittura u mill-artikoli rilevanti tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi, fil-fatt, il-partijiet riedu li l-effetti kollha tal-enfitewsi temporanja li skadiet fis-17 ta' Novembru 2014 jigu estinti kif del resto jirrizulta fl-att dikjaratorju in atti Nutar Stefania Spiteri pubblikat fl-istess gurnata tal-hamsa (5) ta' Awwissu 2015 li fih saret l-kirja l-gdida (Dok A), u ddikjaraw fil-konfront ta' xulxin li "they have no further rights and/or pretensions against one another arising from the temporary subemphteusis on the records of Notary Doctor Joseph Henry Sciriha of the seventeenth (17th) day of November, of the year nineteen hundred and ninety three (1993)."

4. Illi, konsegwentement, il-Kapitolu 158 u partikolarment l-artikolu 12(2) li jipprovdi ghal konverzjoni ipso iure ta' enfitewsi temporanja ghal kirja huma totalment eskluzi Vide sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali" deciza mill-Prim'awla fis-17 ta' Gunju 2020 mill-applikabillita taghhom fil-kaz in kwistjoni, u estranei fil-konfront tal-kirja gdida li nholqot xjentement u volontarjament mill-partijiet b'effett tal-iskrittura privata fuq imsemmija;

5. Illi, minkejja li meta saret il-kirja l-gdida kien fis-sehh ir-regim legali stabbilit mill-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, il-partijiet xorta wahda ghazlu li minn rajhom jidhlu fil-ftehim lokatizju fuq imsemmi;

6. Illi, ghalhekk, fil-konfront ta' din il-kirja gdida ma tapplika ebda disposizzjoni tal-ligi li taghti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-esponenti in kwantu t-terminu tal-kirja li skatta fit-18 ta' Novembru 2014 huwa regolat espressament fl-istess skrittura ta' kera;

7. Illi mhuwiex minnu li r-rikorrenti ma kellhiex l-ghazla hielsa, wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, tidholx f'relazzjoni ta' kirja mal-esponenti minhabba l-ligijiet vigenti, anzi kienet hi stess li di sua sponte offriet kirja gdida lill-esponenti minflok ipprocediet bir-rimedji disponibbli ghaliha anke jekk ben konxja taghhom (Dok B);

8. Illi, ladarba r-rikorrenti kienet hadet id-decizjoni b'mod volontarju li tikkuntratta kirja gdida, konsapevoli tad-drittijiet u l-obbligi taghha taht il-Ligi, ma tistax tippretendi li dawk l-istess kundizzjonijiet pattwiti minnha, issa, huma lezivi tad-drittijiet fundamentali taghha;

9. Illi, minn dan l-aspett, kjarament jonqos l-interess guridiku tar-rikorrenti rikjest mil-ligi sabiex tressaq l-azzjoni kif dedotta fir-rikors promotorju fil-konfront tal-esponenti ladarba l-esponenti ma ipprevalixxewx ruhhom mid-dritt tal-konverzjoni ipso iure moghti mill-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 jew inkella mid-dritt ta' riolazzjoni indefinita, izda dahlu f'rabta kuntrattwali gdida, b'kundizzjonijiet godda regolati minnhom u mhux ex lege, ferm aktar oneruzi minn dak li tipprovdi konverzjoni ipso iure;

10. Illi minn meta sar ftehim lokatizju gdid, ir-rikorrenti accettat minghajr ebda rizerva l-kera matul is-snin minghand l-esponenti kif jirrizulta mill-ircevuti hawn annessi (Dok C) u qatt qabel issa ma kien hemm hjiel ta' opposizzjoni u dana l-agir huwa kjarament inkonsistenti mal-azzjoni promossa mir-rikorrenti;

11. Illi, fil-kaz in ezami ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem u ghalhekk ir-rikorrenti m'ghandha jedd ghal ebda rimedju kif minnha mitlub li jista' jolqot id-drittijiet lokatizi li jgawdu l-esponenti;

12. Ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

10. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"1) Tilqa` limitatament l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ccarat illi l-vjolazzjoni hawn deciza u dikjarata sehhet fil-perjodu mis-17 ta' Novembru 2014 sal-31 ta' Lulju 2018.

2) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u cioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif hawn fuq deciz.

3) Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' hames t'elef seba' mija u tnejn u sebghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€5772.48) u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' elfejn u hames mitt Euro (€2,500).

4) Tilqa' l-hames talba u tikkunanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmien t'elef, mitejn u tnejn u senghin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€8272.48) rapprezentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Ghal dak hawn fuq deciz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat, hlief ghal dawk tal-Perit Tekniku li ghandhom jinqassmu in kwantu ghal 75% mir-rikorrenti u 25% mil-Avukat tal-Istat.

u dan abbażi tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"Qabel xejn il-Qorti tinnota illi minkejja allegazzjonijiet ta' qerq u li parti jew ohra kienet kostretta tidhol ghal xi ftehim jew iehor ghax kienet sfurzata jew misgwidata, il-Qorti ssib illi minn mkien ma jirrizulta illi xi kuntratt/ftehim minnhom kien impugnat u mkien ma ssib xi dikjarazzjoni gudizzjajra illi tikkonferma dan. Ghalhekk il-Qorti ser tqis bhala validi u li jorbtu lill-partijiet il-kuntratt kollha mertu ta' dawn il-proceduri, principlament, ghall-finijiet ta' din il-pendenza, dawk dwar it-tieni koncessjoni emfitewtika u ukoll dak ta' l-ahhar dwar il-perjodu lokatizju.

Fit-tieni lok, il-Qorti taghmel accenn ghall-principju pacta sunt servanda u tqis illi l-partijiet kollha fuq il-ftehim msemmija kienu konsapevoli, mhux biss ta' dak li kienu qed jiffirmaw ghalih, izda ukoll tal-ligijiet illi kienu vigenti fiz-zmien li kienu iffirmati, u ghalhekk tad-

drittijiet u l-obbligi statutorji tal-partijiet fiz-zmien tal-iffirmar tal-ftehim msemmija

Fit-tielet lok, il-Qorti tqis illi t-tieni koncessjoni emfitewtika (tan-1993) u l-iskrittura ta' kera (tal-2015) saru ghalhekk bi qbil bejn il-partijiet u meta l-partijiet kienu ben konxji, mhux lanqas ir-rikorrenti, illi kieku ma jidhlux ghal dawk il-kuntratti, il-proprjeta' de quo xorta wahda setghet tibqa' fil-pussess tal-intimati bl-applikabilita' tal-provvedimenti tal-ligi, senjatament l-KAP 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fir-raba' lok, il-Qorti, mill-apprezzament tal-provi mressqa, jista' jigi konkluz illi l-partijiet dahhlu fil-ftehim msemmija peress illi riedu illi jsibu soluzzjonijiet, fic-cirkostanzi tal-istat attwali tal-ligi, sabiex kemm jista' jkun iz-zewg partijiet ikunu kuntenti – fic-cirkostanzi, kienu qeghdin ifittxu a win-win situation. Di fatti, a skans ta' proceduri bejniethom u fl-istess hin a gwadann, zghir kemm u zghir, ghas-sidien, il-partijiet dahhlu fiz-zewg ftehim msemmija.

Fil-hames lok ghalhekk, illi gja la darba il-Qorti tqis illi l-partijiet dahhlu volontarjament fil-ftehim tas-sena 1993, ossia ftehmu minn jeddhom perjodu emfitewtiku iehor flok hallew ir-relazzjoni taghhom tigi stradata mill-provvedimenti tal-ligi, il-Qorti ser tqis illi gja la darba fis-sena 1993 ic-cens ma kienx konvertit f'kera bl-operazzjoni tal-provvedimenti tal-KAP 158, allura ma jistghax jinghad illi kien hemm lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien – u dan peress illi l-ligi illi qed jigi allegat illi kissret tali drittijiet fil-fatt ma gietx operata. Il-Qorti tqis differenti is-sitwazzjoni fis-sena 2015 peress illi l-partijiet ftehmu dwar lokazzjoni, l-istess effetti preciz daqs li kieku thalla jopera il-KAP 158, bid-differenza ta' kirja ghola minn dik stabbilita fil-ligi, fatt dan illi jitqies ghal finijiet ta' likwidazzjoni ta' danni.

Fis-sitt lok, il-Qorti tosserva illi dak illi anke qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

> *"14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
> > *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*
>
> *16. L-istess raġunament sar fis-sentenza Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech et tas-26 ta' Mejju, 2021:*
>
> > *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu*

meta missierhom kien is-sid."

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

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

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar. Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

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

Fis-seba' lok, il-Qorti, ghal finijiet ta' likwdiazzjoni f'kaz ta' sejbien ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, taghmel taghha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess kaz Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

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

atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi"

> "…Il-Qorti tqis ukoll li bhala sidien tal-fond, ir-rikorrenti ghal numru ta' snin kellhom igorru l-piz ta' mizuri socjali minghajr ebda ghajnuna da parti tal-Istat. Illi ghalkemm l-Istat ha hsieb sabiex jillegizla dwar htigijiet socjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' bhal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jiehu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.."
>
> …
>
> "..Għalkemm din il-Qorti b'mod ġenerali hija tal-istess fehma, iridu jiġu kkunsidrati l-fatti kemmxejn diversi tal-każ odjern. F'dan il-każ meta ġiet fi tmiemha l-ewwel konċessjoni emfitewtika u ċioe fis-17 ta' Novembru 1993, l-intimati Michael u Emily konjuġi La Rosa ma pprevalixxawx ruħhom mid-dritt sanċit lilhom taħt l-Att XXIII tal-1979, iżda daħħlu f'konċessjoni emfitewtika mill-ġdid għall-perjodu iehor pattwit u versu kwantum ta' cens iehor ukoll pattwit u ghola mill-kera illi kienet tkun pagabbli kieku l-partijiet rregolaw il-posizzjoni taghhom a bazi tal-ligi.
>
> In segwitu għal dan, meta ġiet fit-tmiemha it-tieni konċessjoni emfitwetika, għal darb'oħra il-konjuġi La Rosa reġgħu ma pprevalixxawx ruħhom mid-dritt sanċit lilhom taħt l-Att XXIII tal-1979, iżda daħlu fi ftehim ta' kera taħt kundizzjonijiet diversi minn dawk sanċiti fl-istess att. Jibqa' l-fatt pero` illi f'din l-istanza, ir-relazzjoni ta' bejniethom kienet issa dik ta' lokazzjoni, inoltre` kif kien jistabilixxi l-jekk bi ftehim bejn il-partijiet, il-kwantum ta' kera mhallsa kienet ghola minn dik stabbilita bil-ligi, u ghalhekk il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz, l-effetti tal-KAP 158 skattaw bejn il-partijiet.
>
> Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa` l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti iżda limititament ghall-perjodu minn tmiem it-tieni koncessjoni emfitewtika, is-17 ta' Novembru 2014 sal-31 ta' Lulju 2018.""

11. Ir-rikorrenti Wismayer intavolat appell nhar it-23 ta' Ġunju 2022. L-Avukat tal-Istat u l-intimati La Rosa wieġbu għal dan l-appell nhar is-7 ta' Lulju 2022.

12. L-intimati La Rosa ressqu appell inċidentali fis-7 ta' Lulju 2022 kontestwalment mar-risposta għall-appell tar-rikorrenti Wismayer. L-Avukat tal-Istat intavola risposta fil-5 ta' Awwissu 2022, filwaqt li r-rikorrenti ntavolat risposta nhar l-24 ta' Ottubru 2022.

13. Ir-rikorrenti ressqet aggravju wieħed u ċjoè li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta llikwidat kumpens għall-perjodu Novembru 2014 sa Lulju 2018 *stante* li l-*punctum temporis* huwa mit-terminazzjoni tal-ewwel konċessjoni enfitewtika temporanja fis-17 ta' Novembru 1993. Tinsisti, li hi ġiet ingannata mill-intimati *stante* li issa l-intimati La Rosa qegħdin jibqgħu jinsistu illi ma japplikax il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. L-Avukat tal-Istat u l-intimati La Rosa jwieġbu għal dan l-appell billi jissottomettu li ma tressqet l-ebda prova ta' ingann u li tenut kont id-diversi ftehim li sar għandu japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*.

15. L-intimati La Rosa fl-appell tagħhom isostnu li jħossuhom aggravati mill-fatt li l-Ewwel Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *stante* li l-istess intimati La Rosa ma użufruwewx ruħhom mill-konverżjoni stabbilita mill-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 peress li daħlu volontarjament fil-ftehim ta' lokazzjoni wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja fis-sena 2014. B'hekk ir-relazzjoni ta' sid u kerrej hija fil-każ odjern waħda *sui generis*.

16. L-Avukat tal-Istat wieġeb billi saħaq li qiegħed jaqbel mar-rikors ta' appell inċidentali tal-intimati, filwaqt li r-rikorrenti ttenni illi kieku ma daħalx l-Att XXIII tal-1979 *in vigore* l-intimati jkunu qiegħdin jokkupaw il-fond bla titolu. Ir-rikorrenti żżid li permezz tal-ftehim ta' lokazzjoni tal-2015, pruvat tirranġa kif tista' għall-aħjar il-qagħda diffiċli li sabet ruħha fiha.

Kunsiderazzjonijiet

17. Din il-Qorti ser tikkunsidra l-appell prinċipali tar-rikorrenti u l-appell inċidentali tal-intimati kontestwalment *stante* li in suċċint dawn jipproponu żewġ teżijiet diverġenti minn xulxin u f'każ li jiġi milqugħ appell għandu jiġi miċħud l-ieħor.

18. Tikkunsidra illi l-punt ta' kontenzjoni fil-kawża huwa jekk japplikax il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew le u dan tenut kont li bejn l-1963 u l-2015 il-partjiet, ad esklużjoni tal-Avukat tal-Istat, ikkuntrattaw bejniethom żewġ atti ta' konċessjoni enfitewtika temporanja u kuntratt ta' lokazzjoni u dan rispettivament fis-snin 1963, 1993 u 2015 b'dan tal-aħħar b'effett mill-2014.

19. It-teżi tar-rikorrenti hija li għalkemm huwa minnu li ġew ikkuntrattati l-atti tal-1993 u 2015, dan sar b'ingann tar-rikorrenti fl-2015 u li fl-aħħar mill-aħħar bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti kellha jdejha marbuta tant li ma setgħetx tirriprendi l-istess fond lura. L-intimati jisħqu bis-sħiħ, tant li anke ressqu appell inċidentali, li l-kapitolu 158 ma japplikax għaliex ir-relazzjoni tagħhom mas-sidien kienet sa mill-bidu waħda *sui generis* frott il-kuntratti li ġew imfassla bejn il-partijiet u li b'hekk ir-relazzjoni tagħhom mar-rikorrenti mhix relazzjoni regolata *ex lege.*

20. Din il-Qorti ser tmur dritt għad-*dunque* u tqis li r-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati La Rosa sfat regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta minn dak il-mument li ntemmet l-ewwel konċessjoni enfitewtika temporanja ta' tletin sena fl-1993 u dan bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158.

21. Jiġi meqjus illi l-iskop kollu tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li f'każ li jeżistu ċ-ċirkostanzi preskritti mil-liġi, l-kerrej ikollu d-dritt li jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni rrispettivament minn dak miftiehem bejn il-partijiet u rrispettivament jekk is-sid u l-kerrej jaqblux fuq dan. Tant hu hekk li meta wieħed jaqra l-Artikolu 14 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif kien viġenti fil-mument li nfetħet il-kawża, joħroġ biċ-ċar illi l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li din il-protezzjoni ma tkunx ipperikolata:

> "*14.(1) Id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza u, b'mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralità tal-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet tal-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġ'oħra li hi kuntrarja għal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta'abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi wieħed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta' xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull fteħim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra tkun, sal-limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel, nulla u mingħajr effett.*
>
> *(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1), isiru kif isiru, u kull ħaġa li tissuġġetta xi jedd bħal dak għal xi obbligu jew responsabbiltà, tkun nulla u mingħajr effett.*[5]"

[5] L-artikolu 14 kien miżjud permezz tal-Att XXIII tal-1979 u wara dan kien sostitwit permezz tal- Att XXIV tal-2021.

22. Illi għall-kompletezza jingħad illi hija l-fehma ta' din il-Qorti illli anke bil-mod ta' kif ġie sostitwit dan l-artikolu, permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-intenzjoni tal-leġiżlatur baqgħet li tiġi assigurata protezzjoni lil kerrej:

> *"14. Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma fermanqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jewwara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett."*

23. Konsegwentement jissussisti illi l-intimati La Rosa ngħataw protezzjoni *ex lege* permezz tal-Att XXIII tal-1979 *nonostante* li l-partijiet reġgħu kkuntrattaw konċessjoni enfitewtika oħra u aktar tard kuntratt ta' lokazzjoni, anke jekk ironikament l-intimati La Rosa donnhom iridu jisħqu li ma jigwadanjawx minn protezzjoni *ai termini* tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

24. Konsegwentement jingħad li din il-Qorti ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti, fejn saħħqet illi:

> "…gja la darba fis-sena 1993 ic-cens ma kienx konvertit f'kera bl-operazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158, allura ma jistghax jinghad illi kien hemm lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien – u dan peress illi l-ligi illi qed jigi allegat illi kissret tali drittijiet fil-fatt ma gietx operata…"

stante li a kuntrarju ta' dak li saħqet l-Ewwel Qorti, il-liġi kienet tapplika awtomatikament u dan peress li ġew sodisfatti l-kriterji meħtieġa skont l-Artikolu 12(2).

25. Simili kienet il-pożizzjoni ta' din il-Qorti fil-kawża Emanuel u

Dorothy Bezzina v. l-Avukat Ġenerali[6], li għalkemm tirrigwarda fattispecie diversi u tirrigwarda anke l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, madankollu hija relevanti għall-każ odjern:

> "39. Madankollu, il-kawża għamluha l-atturi u mhux il-konvenuta. F'din il-kawża kellu jiġi mistħarreġ jekk sidien il-kera sofrewx minn ksur tal-jedd fundamentali taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Inoltre, dan il-każ m'għandu x'jaqsam xejn mal-prinċipju pacta sunt servanda. Hu veru li l-atturi xtraw il-fond soġġett għall-kirja favur l-attriċi. Madankollu, il-kirja tiġġedded ex lege u mhux bis-saħħa ta' kuntratt. Għalhekk l-atturi ma kellhom l-ebda għażla għajr li jkomplu jonoraw dak li tgħid il-liġi."

26. *Considerando* r-retroxena legali fl-1993 isegwi li anke jekk ġie kkuntrattat kuntratt ta' enfitewsi temporanju ieħor, ma jistax jingħad li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha għamlu dan b'mod liberu u volontarju *stante* li ċ-ċirkostanzi ħallew lir-rikorrenti b'idejha marbuta fir-rigward ta' dak li setgħet għamlet bil-proprjetà tagħha. L-ammont ta' ċens miftiehem fil-fatt hu ferm inferjuri għal dak li l-Perit Cassar ivvalutah li kieku kien fis-suq miftuħ bla restrizzjoni li mponiet il-liġi tal-1979.

27. Tenut kont dan jingħad li r-rikorrenti għandha tkun ikkumpensata għall-dak il-perjodu kollhu li fih hi sfat vittma tal-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż bħala l-eredi ta' ommha *stante* li għalkemm ma ġewx preżentati t-testmenti ta' ommha, wara studju akkurat tal-atti, inkluż is-sentenza tal-Ewwel Qorti, din il-Qorti għandha l-konvinċiment morali li r-rikorrenti fil-fatt daħlet fiż-żarbun ta' ommha.

---

[6] Rikors numru 79/2017 JZM - QK

28. B'referenza għar-rapport tal-Perit Mario Cassar (fol.127 *et seq.*), in-Nota ta' Felicity Wismayer (*fol.* 84 *et seq*), n-Nota ta' Michael Angelo La Rosa u Emily La Rosa (*fol.*120 *et seq*) ser jittieħdu s-segwenti valuri in konsiderazzjoni:

Perjodu	Valur tar-Kera	Kera mħallsa
Pro rata tas-sena 1993	€147 (pro rata ta' €1867)	€55.92
1994 – 1997	€7468 (b' €1867 fis-sena)	€1342.08 (Jannar 1994 sa nofs Jannar 1998)
1998-2002	€12,260 (b' €2452 fis-sena)	€1677.60 (Nofs Jannar 1998 sa nofs Jannar 2003)
2003-2007	€16,100 (b' €3220 fis-sena)	€1677.60 (Nofs Jannar 2003 sa nofs Jannar 2008)
2008-2012	€21,145 (b' €4229 fis-sena)	€1677.60 (Nofs Jannar 2008 sa nofs Jannar 2013)
2013-2017	€27,765 (b' €5553 fis-sena)	€6473.16 (Nofs Jannar 2013 sa nofs Jannar 2018)
1 ta' Jannar 2018 – 31 ta' Lulju 2018	€4,253.67 (pro rata ta' €7292)	€994.50 (nofs Jannar 2018 sal-aħħar ta' Lulju 2018)

29. Meta din il-Qorti tikkunsidra l-istimi tal-valur lokatizju (total ta' €89,138.67) pparagunat mal-kera mħallsa (total ta' €13,898.46), m'hemmx dubju li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-ammonti riċevuti u dawk li potenzjalment setgħu ġew iġġenerati b'dan li s-sid sofra piż sproporzjonat u eċċessiv.

30. Il-Qorti, sabiex tasal tillikwida kumpens pekunarju ser tikkunsidra illi, u dan ibbażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta[7], mis-somma ta' €89,138.67 ser jitnaqqas 30% u mbagħad 20% li jwassal għall-ammont ta' €49,917.66. Minn dan l-ammont trid titnaqqas ukoll il-kera li sidt il-kera rċeviet matul is-snin, fl-ammont ta' €13,898.46. B'hekk il-kumpens dovut huwa ta' sitta u tletin elf, dsatax-il ewro u għoxrin ċenteżmu (€36,019.20).

31. Tenut kont il-fattispecie tal-każ mhux ser jiġi likwidat kumpens non-pekunarju oltre minn dak diġà likwidat.

Decide

32. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tar-rikorrenti limitatament u tiċħad l-appell inċidentali tal-intimati La Rosa billi:

[7] (14013/19) deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021

i. Tirriforma s-Sentenza tal-Ewwel Qorti fejn laqgħet parzjalment l-ewwel talba u t-tieni talba u sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif issalvagwardjati bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll mis-17 ta' Novembru 2014 sal-31 ta' Lulju 2018 u minflok issib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif issalvagwardjati bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll mis-17 ta' Novembru tas-sena 1993 sal-31 ta' Lulju 2018;

ii. Tirriforma l-ammont ta' danni pekunjarji likwidati u minflok tillikwida l-ammont ta' sitta u tletin elf, dsatax-il ewro u għoxrin ċenteżmu (€36,019.20) f'danni pekunarji;

iii. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti hekk kif likwidati u riformati permezz ta' din is-Sentenza fis-somma komplessiva ta' tmienja u tletin elf, ħames mija u dsatax-il ewro u għoxrin ċenteżmu (€38,519.20) flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza;

iv. Tirriformaha fir-rigward tal-ispejjeż tal-Perit Tekniku u tordna li l-ispejjeż tal-Perit Tekniku mqabbad mill-Ewwel Qorti jkunu sopportati kollha mill-Avukat tal-Istat.

v. Tordna li l-ispejjeż tal-appell tar-rikorrenti jiġu sopportati f’75% mill-Avukat tal-Istat u 25% mir-rikorrenti, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell tal-intimati La Rosa jiġu sopportati mill-intimata Emily La Rosa stess;

vi. Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da