FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 20 ta' Novembru, 2023

Kawża Nru. 9

Rik. Nru. 90/2022 ISB

Rebecca sive Ruby Mercieca (K.I. 836339M) u żewġha Tabib Dottor Arthur George Mercieca (K.I. 607740M) bħala komparteċipi tal-akkwisti eżistenti bejn il-konjuġi

vs

Avukat tal-Istat

Frank Psaila (K.I. 196745 M)

Grace Psaila (K.I. 368549 M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Rebecca sive Ruby Mercieca et**, intavolat fis-17 ta' Frar 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6 u 8 tal-istess Kap. 69)* [1] *u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Frank Psaila għall-fond 128, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien gja Paola, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.*

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 5, 6 u 8 tal-istess Kap. 69)*[2] *u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

(III) Tillikwida *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

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

U dan wara illi ppremettew:

[1] Korrezzjoni b'digriet tal-1 ta' Frar 2023 'L-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta'
[2] Korrezzjoni b'digriet tal-1 ta' Frar 2023 'L-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta'

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **128, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien gja Paola,** li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta ommha Iris Cauchi Gera li mietet fil-11 ta' Jannar 2000 u li rregolat il-wirt tagħha b'testment unica charta tas-16 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, liema wirt gie debitament dikjarat causa mortis kif jirrizulta minn kuntratt tat-2 ta' Gunju 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, **"Dokument A"** hawn anness.*

2. *Illi l-fond imsemmi ilu mikri lil Frank Psaila għal dawn l-ahhar sittin sena bil-kera ta' £m30.00c fis-sena*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument B"** hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Andreana Saliba u qabilha lill-mejta genituri tagħha għal dawn l-ahhar tmenin sena, bil-kera miżera ta' **Lm30.00c** fis-sena, , u llum bil-kera ta' **€232.92c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

5. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata qed thallas a tenur tal-ligi jammonta għal **€232.92c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

6. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

7. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-ahhar.*

8. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Saliba bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk l-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

9. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proceduralí, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

10. *Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

11. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

12. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u għalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deċiż f'* ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

13. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-uzu tal-proprjeta` tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

14. *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

15. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti għandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Ligi fuq imsemmija għandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tigi emendata, kif del resto diga gie deċiż mill-****Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem****.*

16. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' għal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza* ***"Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u ghoxrin*

(22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza ***"Fleri Soler et vs Malta"****, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

17. *Illi b'sentenza deċiża mill-****Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019****, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deċiż fil-kawza* ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

18. *Illi fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili għal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 7 sa fol 16).

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-21 ta' Marzu 2022 fl-10:15 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-16 ta' Marzu 2022 (fol 19) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti teħtieġ li tressaq prova ċara tat-titolu tagħha li turi kif il-proprjeta' ossia l-fond '128, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien gja Paola' tappartjeni lilha, filwaqt li r-rikorrenti jeħtieġu li jressqu prova ċara ta' fuq liema bażi għandhom il-jedd li jirċievu l-frott mill-kirja in kwistjoni;*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn*

meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-Artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;*

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali;*

9. *Illi dejjem bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel*

(1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.*

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-Artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej. Għalhekk ma jistax jingħad li ma hemmx rimedju effettiv;

11. *Ili bla ħsara għas-suespost, in kwantu t-talbiet rigwardanti l-Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċepixxi li dan l-Artikolu ġie imħassar permezz tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk din l-Onorabbli Qorti ma tistax ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti f'dak li jirrigwarda dan l-Artikolu. Illi anke meta l-Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kien għadu fis-seħħ, dan ma kienx jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, ma jirriżultax ċar x'riedu jfissru r-rikorrenti bil-kliem fil-premessa enumerata 15 tar-rikors promotur 'Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti għandha tircievi,* ***b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009*** *jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Ligi fuq imsemmija għandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tigi emendata,' (Emfażi miżjuda mill-esponent). Għaldaqstant, l-esponent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ. In oltre', dak li jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jammontax għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u għalhekk l-liġi ma għandhiex tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali;*

13. *Illi bla ħsara għal premess u b'referenza għal fejn fil-premessi qiegħda tiġi allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta` kif sanċiti taħt l-Artikol****u 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

14. *Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ta'*

*proprjeta` kif sancit taħt l-Artikol**u 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-Artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

16. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti fil-premessi jagħmlu referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-Artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkun jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbel ma ħaddiehor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

17. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti fil-premessi jallegaw ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, l-esponent iwieġeb din hija wkoll infondata. Ma hemmx*

vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

18. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

19. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

20. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;*

21. *Illi f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini u għalhekk din il-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tagħhom;*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat ir-risposta ta' **Frank u Grace konjuġi Navarro** li permezz tagħha eċċepixxew:

1) *Illi preliminarjament l-initimati jeċċepixxu illi huma mhumiex il-legittimi kuntraditturi fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-*

talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tagħhom;

2) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxu illi ir-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw b'mod sħiħ ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*

3) *Illi r-rikorrenti intavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Mercieca Rebecca Sive Ruby Et Vs Psaila Frank Et, liema rikors iġib in-numru 142/2022;*

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

5) *Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*

6) *Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;*

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

8) *Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi*

għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjeta` mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 142/2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

9) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

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

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

12) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-21 ta' Marzu 2022 (fol 29) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-proprjeta` de quo għal perjodu bejn l-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti magħmula fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022, fejn ġie ddikjarat li salv għar-rapport peritali r-rikorrenti ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea**, maħluf fis-17 ta' Ottubru 2022 (fol 35 et seq).

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fid-29 ta' Diċembru 2022 (fol 57) li permezz tagħha ressaq numru ta' domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku intavolata fl-24 ta' Jannar 2023 (fol 62) li permezz tagħha wieġbet għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, id-difensur tal-intimati Psaila ppreżenta nota (fol 66), b'kuntratt ta' ċens temporanju li kien jirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet *de quo* (fol 67 sa fol 71) u kopji ta' wħud mill-irċevuti tal-kera (fol 72 sa fol 115).

Rat ir-rikors tar-rikorrenti intavolat fil-31 ta' Jannar 2023 (fol 116) li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti li in vista tal-kuntratt taċ-ċens ippreżentat ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jissostitwixxu l-kliem 'Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet indikati taħt l-istess Kapitolu' mal-kliem 'l-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta'. Rat ukoll id-digriet tagħha tal-1 ta' Frar 2023 (fol 118) li permezz tiegħu laqgħet it-talba u awtorizzat lill-partijiet l-oħra fil-kawża sabiex iressqu risposta ulterjuri jekk ikun hemm il-ħtieġa.

Rat illi permezz ta' rikors intavolat fis-27 ta' Marzu 2023 (fol 120), l-Avukat tal-Istat issostitwixxa r-risposta tiegħu bis-segwenti risposta, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti teħtieġ li tressaq prova ċara tat-titolu tagħha li turi kif il-proprjeta' ossia l-fond '128, Triq it-Tarzna, Hal-Tarxien gja Paola' tappartjeni lilha, filwaqt li r-rikorrenti jeħtieġu li jressqu prova ċara ta' fuq liema bażi għandhom il-jedd li jirċievu l-frott mill-kirja in kwistjoni;*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 u l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għaż-żmien tat-terminu*

oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

5. *lli bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;*

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;*

7. *Illi bla ħsara għal premess u b'referenza għal fejn fil-premessi qiegħda tiġi allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta` kif sanċiti taħt l-Artikol**u 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

8. *Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta` kif sancit taħt l-Artikol**u 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-*

Artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

10. *Illi bla ħsara għall-premess, l-applikazzjoni tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti inkluż l-Att X tal-2009, l-Artikoli 1531Ċ u 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jiksrux id-drittijiet fondamentali kif sanċiti taħt l-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali**. Dan qiegħed jingħad għaliex skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu taħt dan il-proviso u għalhekk ma hemmx ksur tad-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tar-rikorrenti;*

Id-disposizzjonijiet tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii)

jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Illi b'hekk ma għandux jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

11. *Illi dejjem bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

12. *Illi bla ħsara għal dak suċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat u f'kull każ ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Dan għaliex skond l-Artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sid jista' jitlob lil Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Żieda fil-kera bir-rata li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) għalhekk iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi ta' sid il-kera u tal-kerrej. Illi in oltre' u dejjem skond l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.*

13. *Ili bla ħsara għas-suespost, in kwantu t-talbiet rigwardanti l-Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċepixxi li dan l-Artikolu ġie imħassar permezz tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk din l-Onorabbli Qorti ma tistax ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti f'dak li jirrigwarda dan l-Artikolu. Illi anke meta l-Artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kien għadu fis-seħħ, dan ma kienx jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;*

14. *Illi bla ħsara għas-suespost, ma jirriżultax ċar x'riedu jfissru r-rikorrenti bil-kliem fil-premessa enumerata 15 tar-rikors promotur 'Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti għandha tircievi,* ***b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009*** *jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Ligi fuq imsemmija għandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tigi emendata,' (Emfażi miżjuda mill-esponent). Għaldaqstant, l-esponent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ. In oltre', dak li jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jammontax għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u għalhekk l-liġi ma għandhiex tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali;*

15. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti fil-premessi jagħmlu referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-Artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkun jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt*

fundamentali tiegħu ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jeħtieġ li jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbel ma ħaddiehor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

16. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti fil-premessi jallegaw ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, l-esponent iwieġeb din hija wkoll infondata. Ma hemmx vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Il-kunċett ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawża. Peress li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll. Lanqas jirriżulta li r-rikorrenti ma kellhomx jew ma għandhomx rimedju effettiv;*

17. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

18. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

19. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti;*

20. *Illi f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini u għalhekk din il-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tagħhom;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023, xehed in kontro-eżami t-**Tabib Arthur Mercieca**, kif ukoll **l-intimat Frank Psaila**, li ppreżenta tliet dokumenti (Dok FP1 sa Dok FP3, fol 142 sa fol 154) prodotti mill-Avukat tal-Istat.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023, saret id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet kollha li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża tħalliet għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrent **Tabib Arthur Mercieca,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għal numru ta' dokumenti ppreżentati minnu rigward il-proprjeta` mertu ta' din il-vertenza, u ċioe`, il-fond **128, Triq it-Tarzna, Ħal Tarxien, ġja Paola** li kien oriġinarjament jappartjeni lil omm ir-rikorrenti Rebecca Mercieca, cioe` Iris Cauchi Gera.

Jispjega li Iris Cauchi Gera mietet fil-11 ta' Jannar 2000 u l-proprjeta` *de quo* iddevolviet favur ir-rikorrenti Rebecca Mercieca ai termini tat-

testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 16 ta' Ottubru 1999. Il-wirt tagħha ġie debitament dikjarat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datata 2 ta' Ġunju 2000.

Il-Qorti tinnota li l-fond *de quo* ġie mħolli lil Rebecca Mercieca b'titolu ta' legat u li hi eredi universali t'ommha flimkien mal-erba' ħutha u suġġett għall-użufrutt ta' missierha Arthur Cauchi Gera.

Jispjega li l-fond *de quo* ilu mikri lil Frank Psaila għall-aħħar sittin (60) sena bil-kera ta' tletin Lira Maltin (Lm30) fis-sena u mhuwiex fond dekontrollat.

Jgħid li ma nżammitx il-proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini biex il-miżien jxaqleb bil-wisq favur l-inkwilina a skapitu tad-drittijiet tal-proprjetarji. Isostni li għandhom jirċievu danni mingħad l-Avukat tal-Istat talli ħalla dawn il-liġijiet jippersistu meta l-liġijiet viġenti mhumiex ġusti. Jgħid li l-pretensjoni tagħhom hi li jirċievu kumpens mill-1987 sal-preżentata tar-rikors għal dak kollu li ġie meħud lilhom.

Mistoqsi in kontro-eżami jekk għandux xi sehem fil-fond *de quo* jgħid li l-fond jappartjeni lill-mara tiegħu. Mistoqsi jekk hux ġieli daħal fil-proprjeta', jgħid li iva u l-aħħar darba li daħal fiha kien meta marret il-Perit Tekniku tal-Qorti. Mistoqsi jekk kienx jidħol fiha ta' spiss, jgħid li le. Jgħid li xogħol ta' manutenzjoni kien isir mill-inkwilini.

Rigward il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, jgħid li Iris Cauchi Gera kienet tiġi omm il-mara tiegħu. Jgħid li l-kuntratt ma kinux jafu bih u fil-fatt kien diġa' għalaq. Jgħid li ma jafx kif kienu waslu għas-somma ta' ħamsin Lira Maltin (Lm50) fis-sena bħala ċens pagabbli fis-sena.

Jgħid li apparti minn dawn il-proċeduri hemm proċeduri oħra pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiġi awmentata l-kera.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti ppreżentaw kuntratt ta' emfitewsi temporanja rigward il-fond *de quo* fejn l-istess fond ġie konċess minn Iris Cauchi Gera lil Frank Psaila permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Mejju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef għall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1973 versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' ħamsin Lira Maltin (Lm 50) fis-sena.

Fix-xhieda tiegħu **Frank Psaila** jgħid li lil Maurice Cassar, li llum mejjet, kien jafu għax kienu jaħdmu l-isptar flimkien. Jgħid li hu kien jokkupa l-fond *de quo* u meta sema li xtaq jitlaq, kienu tkellmu biex daħal fiċ-ċens

hu u b'hekk beda jgħix fil-proprjeta` hu. Jgħid li ma jiftakarx kif waslu għas-somma ta' ħamsin Lira Maltin (€50) fis-sena. Jispjega li meta għalaq iċ-ċens, il-kera rduppjatlu u llum iħallas is-somma ta' tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€58.23) kull tliet xhur.

Mistoqsi dwar il-manutenzjoni tal-fond, jgħid li dan kien jagħmlu hu, inkluż xogħlijiet kbar bħal tibdil ta' madum u l-gallerija, iżda ma jafx kemm ħallas flus f'manutenzjoni tul is-snin. Mistoqsi lil min iħallas il-kera, jgħid li dejjem tħallset lil Dottor Mercieca. Jikkonferma li mill-1973 dejjem irrisjeda fil-fond.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fis-17 ta' Ottubru 2022 (fol 35 et seq), irrelatat li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u għoxrin elf (€220,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€855 fis-sena	€4,275 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,260 fis-sena	€6,300 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,025 fis-sena	€10,125 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,925 fis-sena	€14,625 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,795 fis-sena	€18,975 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,960 fis-sena	€19,800 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€5,610 fis-sena	€28,050 ta' ħames snin
2022	€7,200 fis-sena	€7,200 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u disat elef, tliet mija u ħamsin Ewro (€109,350) mis-sena 1987 sas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fir-risposti għad-domandi in eskussjoni magħmulha mill-Avukat tal-Istat tgħid li l-valur tal-proprjeta` jinkludi fih il-potenzjal li din il-proprjeta` tiġi żviluppata. Tispjega li jekk jiġi njorat il-potenzjal ta' żvilupp, il-valutazzjoni tkun tmur kompletament lil hinn minn dak stabbilit *f'standards* Ewropej.

Mistoqsija dwar l-ispejjeż li hemm bżonn sabiex jinkera l-fond, tgħid li dawn huma spejjeż ta' tibjid u tindif biss li jiswew ċirka sebat' elef Ewro (€7,000). Tgħid li l-finituri ilhom f'dan l-istat medjokri għall-ċirka ħamsin sena.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huwa jippretendi illi għandu jirċievi.

Isostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti ffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostni li l-kumpens dovut lilu m'għandux ikun inqas minn ħamsa u ħamsin elf, seba' mija u sitta u ħamsin Ewro u ħdax-il ċenteżmu (€55,756.11).

Isostni li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri

Isostni li il-kumpens pekunjarju għandu jitħallas oltre danni morali, liema danni morali għandu jammonta għal ħmistax-il elf u ħames mitt Ewro (€15,000) u dana b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostni li m'għandux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

B'referenza għad-deċiżjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[3] jinsisti li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li sar sid tal-proprjeta.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tiegħu fejn din tirrigwarda l-prova ta' titolu jgħid li mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża jirriżulta li l-eredita` ta' Iris Cauchi Gera kienet soġġetta għall-użufrutt ta' żewġha Albert Cauchi Gera. Isostni li la darba ma nġiebet l-ebda prova li Albert Cauchi Gera miet isegwi li l-fatt li hemm użufrutt ifisser li l-kirjiet derivati mill-istess proprjeta' ma jappertjenux lir-rikorrenti Rebecca Mercieca. Jissottometti li konsegwentament ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda jedd jirċievu kumpens. In sostenn ta' dan tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Giovanna sive Jeanette Pocock vs l-Avukat Ġenerali et,** kif ukoll id-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Noelle Galea vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Mejju 2023. Isostni għalhekk li din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-lanjanzi tar-rikorrenti.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja, jgħid li ma ġiex ppruvat li l-kirja hija soġġetta għall-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Oltre` minn hekk, isostni li r-rikorrenti lanqas ma ppruvaw li japplika l-Att X tal-2009.

Illi l-Avukat tal-Istat itenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-principji bazilari dwar dan id-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom bħala skop dak li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta` u għalhekk dawn għandhom jigu ezaminati taht t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta` tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wieħed għal ghan legittimu u (iii) li l-

[3] Kif ukoll **Alessandra armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018, **Radmilli vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022, **Franco Buttigieg and Others vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-11 ta' Diċembru 2018 u **Amato Gauci vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-15 ta' Settembru 2009, u **Erica Gollcher et v L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Prim' Awli tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Jannar 2022.

mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi għas-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-miżuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Jirreferi għall-Att XXVII tal-2018 u isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jagħmel referenza għal numru ta' deċiżjonijiet fejn stante l-introduzzjoni ta' dan l-att, il-Qrati taw kumpens li kien ikopri biss sal-2018.

Isostni li jekk kemm-il darba għandu jiġi likwidat kumpens, dan għandu jkun minn meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika u ċioe l-1 ta' Mejju 1990. Oltre minn hekk jikkontendi li din il-Qorti għandha tqis ukoll:

1. Il-fatt li l-antekawża tar-rikorrenti iddeċidew minn jeddhom li jagħtu l-proprjeta` b'ċens temporanju bl-ammont ta' ċens stabbilit
2. Għandu jkun hemm tnaqqis li jirrappreżenta ix-xogħol u manutenzjoni sostanzjali li għamlu l-inkwilini fil-proprjeta.
3. Għandu jkun hemm tnaqqis li jirrappreżenta s-somma rikjesta sabiex il-fond ikun fi stat li jinkera
4. Għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri minħabba li l-Perit Tekniku qieset il-potenzjal tal-fond fil-valutazzjoni tagħha.

Barra minn hekk, jgħid li din il-Qorti, bħal ta' qabilha, għandha tħaddan il-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** meta tiġi għall-kumpens pekunjarju. Jispjega li r-rikorrenti ma ġabet l-ebda prova, li soffrew xi tip ta' danni morali u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tillikwida l-istess.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn tagħhom, l-intimati **Frank u Grace Psaila** isostnu li mhumiex il-leġittimi kuntraditturi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza nostrana[4] huma jsostnu li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-

[4] **Buttigieg vs Mizzi** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 1989, **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015

drittijiet tal-atturi m'għandhux ikun ta' dannu għall-intimati Psaila u dan partikolarment in vista tal-fatt li huma dejjem imxew mal-liġi.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar in-non-eżawriment tar-rimedji ordinarji, isostnu li r-rikorrenti għandhom proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk dan huwa mezz xieraq ta' rimedju li huwa disponibbli għar-rikorrenti u għalhekk din il-Qorti għandha tastjeni milli teżerċita is-setgħat tagħha fil-kawża odjerna.

Dwar il-prinċipju ta' proporzjonalita` isostnu b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Urbarska Obec Trencianske Biskupice v. Slovakia** deċiża fis-27 ta' Novembru 2007 li l-kumpens mhux neċessarjament għandu jkun ekwivalenti għall-valur tas-suq. Isostnu li l-Gvern ħaseb f'*fair balance* permezz tal-emendi li permezz tagħhom ġew introdotti mekkaniżmi aktar flessibli għall-awment u possibilment żgumbrament skont il-mezzi tal-inkwilini.

Fir-rigward ta' spejjeż isostnu li huma m'għandhomx ibgħatu spejjeż ta' dawn il-proċeduri iżda huwa l-istat li għandu jsoffri dawn.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi dwar il-punt sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat u ċioe` l-kontestazzjoni tal-istess Avukat tal-Istat fir-rigward tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rigward tal-valur lokatizju li dan ma kellux jirrifletti l-potenzjal tal-proprjeta` iżda l-proprjeta` fl-istat kif inhi, din il-Qorti tibda biex tirreferi għas-sentenza tagħha stess fl-ismijiet **Patricia Ellul Sullivan et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti kkunsidrat u kkonkludiet is-segwenti:

> *"...il-Qorti hassbet fit-tul u filwaqt illi tapprezza dak li qed jigi sollevat, hija ser timxi, kif inhi obbligata, mal-ligi u mad-dottrina legali vigenti f'dan ir-rigward.*
>
> *Il-Qorti tibda' biex tagħmel referenza għall-Artikol**u 681 tal-Kap 12** li jipprovdi hekk:*
>
> > *Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.*
>
> *Il-Qorti tqis għalhekk illi jista' jkun hemm cirkostanzi fejn hija ma tkunx marbuta bil-konkluzjonijiet peritali, imma biex tasal ma tintrabatx bihom, hija trid tkun konvinta illi dawk il-konkluzjonijiet huma skorrett u/jew ma humiex giusti. Filwaqt*

illi wieħed dejjem għandu jzomm f'moħħu illi l-Qorti tappunta Perit Tekniku peress illi l-Qorti mhix hi stess teknika u l-materja in ezami tkun ta' natura teknika, il-prassi hija għalhekk illi l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jigu addotati – sakemm pero`, il-Qorti ma jkolliex materja mill-atti stess illi jistghu jikkonvincuha illi l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali huma zbaljati u/jew humiex giusti. Hekk per ezempju, fejn ir-rapport peritali ikun rivedut minn periti perizjuri, jew fejn ikun hemm rapport tekniku ex parte illi l-Qorti jidhrilha illi gahndha ttih piz.

Dan gie ben spjegat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza ***Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[5] *:*

> *Dwar il-valur probatorju tal-perizja ġudizzjarja*
>
> *Illi huwa minnu li l-liġi nnifisha tagħmel ir-riżerva espliċita li "Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra lkonvinzjoni tagħha nfisha". Dan peress li fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet, l-opinjonijiet esperti, u l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt u għandhom jiġu meqjusa bħala tali mill-Qorti. L-eżerċizzju mill-espert jinvolvi għażliet ibbażati fuq id-diskrezzjonalita` teknika tat-testijiet kondotti minnu u kull ġudizzju tiegħu, in kwantu mezz ta' prova, hu riżervat lill-ġudikant fl-għarbiel tal-kumpless tal-provi. Hu prinċipju ben magħruf illi kull gudikant għandu l-poter diskrezzjonali wiesgħa li jqis dawk l-elementi ta' prova, proċesswalment akkwiżiti, li huwa jidhirlu hekk suffiċjenti għall-ġudizzju tiegħu.*
>
> *Illi dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż : Daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi dan ma jfisserx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konkluzjoni ta' perit nominat minnha. Kif issokta jiġi ppreċiżat, il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid- dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m' għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami;*

[5] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

Issir ukoll referenza għall-każ ***A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi*** *et*[6]*:*

"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, 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 ta` l-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 kienetx

---

[6] deċiża fil-15 ta' Mejju 2014

ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. ( ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "Calleja noe vs Mifsud" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti talAppell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti talAppell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata 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-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("Bugeja et vs Muscat et" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhix marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu moghti minnha stess, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni huma skorretti u/jew inġusti, hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Joseph Ellul Vincenti fir-relazzjoni peritali tiegħu li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u/jew li raġjonevolment imorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija ser tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Il-Qorti trid taccenna f'dan l-istadju għall-fatt illi mill-atti la jirrizulta xi rapport ex parte illi l-Qorti setghet tevalwa u lanqas ma jirrizulta illi xi hadd mill-partijiet talab għall-hatra ta' periti perizjuri, bil-ghan illi xi parti jew ohra topponi jew tikkuntrarja il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku mqabbad f'dan il-kaz.

L-istess sentenza hawn fuq citata, ***Dionisio s Dennis Arnold et vs Raymond Chetcuti et***[7]*, tghid hekk:*

Illi m'hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Qorti milli tadotta rapport ta' perit ex parte. Anzi, il-kuntrarju hu l-każ, kif joħroġ ċar mid-dispost ta' l-Artikolu 563A tal-Kodiċi ritwali (Kapitolu 12). Kull verifika li ssir minn parti, anke jekk permezz ta' l-awżilju ta' espert, tirrappreżenta aċċertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, ut sic, ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' aċċertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn si tratta minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti. Il-konsulenzi tekniċi ex-parte ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistgħu, għaldaqstant, jigu konfutati jew accettati. Naturalment, anke jekk mhux neċessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet magħmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu ċertament indizji li jiġġustifikaw approfondiment istruttorju mit-Tribunal adit skond is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-Qorti. Naturalment, ukoll, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontro-parti basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik l-preferenza, u bbażata, s'intendi, fuq il-kriterji tekniċi tal-materja kkontestata;

Din il-Qorti, għal dak li huwa l-aspett tekniku f'din il-kawza, għandha biss ir-rapport peritali tal-Perit nominat mill-Qorti, u mill-provi kollha prodotti, ma jirrizultala xejn illi għandu jwassalha sabiex ma tadottax il-konkluzjonijiet tal-perit msemmi.

Il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Yvonne armla minn Bernard Pace et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

13. Bażat fuq is-sentenza Cauchi v. Malta, għandhom jitnaqqsu 30% u 20%, u l-bilanċ ikun €110,067. F'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra għaliex il-perit tekniku qal li fl-istima tal-valur tal-fond qies il-potenzjal tal-fond. ***Pero` f'dan***

[7] **628/2012GM** deċiża 3.10.2019

> ***il-każ il-kumpens li għandu jingħata hu tat-telf ta' qligħ li jkunu għamlu sidien il-kera kieku krew id-dar fis-suq miftuħ. Mela l-valur għandu jkun tal-fond biex jintuża bħala dar.*** *Għalhekk, jibqa' bilanċ ta' €88,053 li minnu għandu jitnaqqas il-kera li suppost ħallset l-inkwilina matul il-perjodu rilevanti ta' ċirka €3,200. Total ta' erbgħa u tmenin elf tmien mija u tlieta u ħamsin ewro (€84,853)*

Tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Avukat tal-Istat et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *14. Fil-każ in eżami l-Ewwel Qorti ħatret l-istess perit li għamel l-istima fil-kawża 5/2021 D Peak Limited v. Anthony Taliana et. Il-perit tekniku għamel stima ta' €245,000 għal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond fis-suq miftuħ matul is-sena 2020. Il-perit tekniku għamilha ċara li l-istima li ta kienet ta' dar ta' abitazzjoni u ma qiesx il-potenzjal ta' żvilupp tal-fond oġġett tal-kawża (ara depożizzjoni a fol. 76A). Kompla jispjega li kien fehem li l-attriċi xtrat l-immobbli li jissemmew fil-kuntratt ta' akkwist tat-23 ta' Diċembru, 2019, sabiex twaqqagħhom u tibni blokk ta' tmien sulari. Żied, li bil-valur aġġuntiv tal-potenzjal tqum €1,800,000.* ***Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni****.*

Kif ukoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **D. Peak Limited (C-12224) vs Anthony Taliana et** deċiża fil-25 ta' Jannar 2023:

> *11. L-attriċi tilmenta wkoll mill-istima li għamel il-perit tekniku nkarigat mill-Qorti. Madankollu ma jirriżultax li talbet in-nomina ta' periti addizzjonali.* ***Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi beħsiebha tagħmel fil-futur****.*

Finalment il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *21. L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*
>
> *22. Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[8] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li*

[8] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.*

24. *Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara l-ebda sens li l-valur lokatizzju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet u dana stante li l-proprjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjeta` mingħajr l-alterazzjonijiet iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni kkonfermat li hi qieset il-potenzjal tal-proprjeta` sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens, dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond *de quo* u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu.

Għalhekk, jekk kemm-il darba ikun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizzju pro-rata bir-rata *arbitrio boni viri* ta' ħamsa fil-mija (5%).

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Skont l-ewwel eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ir-rikorrenti kellhom jipprovaw t-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni.

Il-Qorti tinnota li l-Avukat tal-Istat tratta estensivament fuq dan il-punt u sostna li t-titolu ta' Rebecca Mercieca mhuwiex sodisfaċenti u dana stante li l-proprjeta` li hi wirtet mingħand ommha hi kollha soġġetta għall-użufrutt ta' missierha li ma nġiebet ebda prova li ġie nieqes.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva l-insenjament tagħha, kif diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Noelle Galea vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Mejju 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> 83. *Jirriżulta illi fit-testment tagħha, Agnes Magri halliet il-fond lir-rikorrenti, Noelle Galea, iżda soġġett għall-użufrutt a benefiċċju ta' Angela Magri, oħt Agnes Magri u z-zija tar-rikorrenti, tul il-ħajja kollha tagħha.*
>
> 84. *Jirriżulta illi Agnes Magri mietet fit-13 ta' Frar 2012 filwaqt illi Angela Magri mietet fit-13 ta' Awissu 2018.*
>
> 85. *Ikkunsidrat dan, il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret proprjeta, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand wirtitha.*
>
> 86. *Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:*

"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li 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 naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi 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-attriżi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

87. *Fil-każ odjern, madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi għandna sitwazzjoni kemmxejn differenti. Jirriżulta, di fatti, illi filwaqt li r-rikorrenti wirtet il-fond permezz ta' legat wara l-mewt ta' zitha Agnes Magri, fit-13 ta' Frar 2012, attwalment tali fond kien soġġett għall-użufrutt, ossija tgawdija sħiħa, ta' Angela Magri, illi da parte tagħha mietet fit-13 ta' Awissu 2018.*

88. *Jidher ċar, għalhekk, illi fil-każ odjern, ir-rikorrent ma daħħlitx "fiż-żarbun legali" tat-testatur fil-mewt ta' Agnes Magri, peress illi, filwaqt li ġie deċiż illi hija kienet sid tal-fond wara l-mewt ta' Agnes Magri, id-drittijiet li kellha Agnes Magri ingħaddew lil Angela Magri, li kellha l-użufrutt ta' kollox.*

89. *Għalhekk, din il-Qorti tikkontendi, l-**prinċipji stabbiliti fis-sentenza fuq imsemmija ma jistgħu japplikaw fil-konfront tar-rikorrenti, peress illi d-drittijiet ta' tgawdija tal-fond mingħand Agnes Magri għaddew lil Angela Magri u mhux lir-rikorrenti**.*

90. *Kif qalet il-Qorti fil-kawża **George Debattista vs l-Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-25 ta' Frar 2021 (Rikors Nru 147/2019 MC).*

91. *Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirriżulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta' filwaqt illi l-użufrutt kien intiret minn ħuh. Għalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tiġi perċepita mill-attur, iżda minn l-użufruttwarju, li ġie nieqes fl-2019, u ċioe wara ż-żmien relevanti għal din il-kawża.*

92. *Għalhekk, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jitqies mit 13 ta' Awissu 2018 'il quddiem.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, jirriżulta li huwa minnu li r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova dwar jekk u meta miet missier ir-rikorrenti iżda l-Qorti tosserva wkoll li r-rikorrenti nnifisha llum għandha ċerta eta` avvanzata u għalhekk tista` tassumi li missier ir-rikorrenti huwa fil-fatt mejjet.

Oltre` minn hekk, tinnota li permezz tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Rebecca sive Ruby Mercieca et vs Frank Psaila et** deċiża fil-5 ta' Ġunju 2023 fejn il-Bord irrikonoxxa lill-istess rikorrenti bħala s-sid tal-fond *de quo*, bħala l-persuna intitolata tircievi l-kera.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-intimati Psaila ppreżentaw il-kotba tal-kera li juru l-kirjiet miġbura tul is-snin. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li Rebecca

Mercieca bdiet tiġbor l-istess kera f'Awwissu 2005 (ara fol 87) meta ġabbret il-kirja għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2005 sal-31 t'Awwissu 2005. Il-Qorti tqis din bħala l-aħjar prova prodotta mir-rikorrenti sabiex turi meta hi akkwistat il-pjena proprjeta` u l-użufrutt ta' missierha intemm u għalhekk **din il-Qorti tqis illi kwalsiasi lanjanza u kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jitqies mill-1 ta' Ġunju 2005.**

<u>**Eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja**</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta` *de quo* hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-disposizzjoni tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li a fol 67, l-intimati Psaila ppreżentaw kopja tal-kuntratt tal-konċessjoni emfitewtika datat 25 ta' Mejju 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, fejn il-fond *de quo* ġie konċess b'titolu t'emfitewsi temporanja dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1973 għall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena. Tosserva wkoll iċ-ċertifikat ta' dekontroll ippreżentat mir-rikorrenti a fol 15.

B'hekk m'hemm ebda dubju f'moħħ din il-Qorti li l-proprjeta` hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-disposizzjoni tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>**Eċċezzjoni rigward Pacta Sunt Servanda**</u>

Illi fir-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat isostni li l-ilment tar-rikorrenti mhux mistħoqq minħabba li l-antekawża tar-rikorrenti daħal f'kuntratt ta' emfitwesi temporanja mal-intimati Psaila minn jeddu.

Illi l-koncessjoni emfitewtika bdiet fl-1973 u kienet għall-perjodu ta' 17-il sena, ossia, sas-sena 1990. Il-Qorti għalhekk tqis qabel xejn u tagħmel aċċenn għall-principju *pacta sunt servanda* u tqis illi l-partijiet kollha fuq il-kuntratt ta' emfitewsi kienu konsapevoli, mhux biss ta' dak li kienu qed jiffirmaw għalih, iżda wkoll tal-liġijiet illi kienu viġenti fiż-żmien li kienu ffirmati, u għalhekk tad-drittijiet u l-obbligi statutorji tal-partijiet fiż-żmien tal-iffirmar tal-ftehim msemmija.

Madanakollu, il-Qorti tosserva dak illi qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2019:

> *Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara is-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu leżivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalitá ma jinżammx.*

F'dan il-każ ċertament li l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħux ikunu jafu dwar ir-reġim legali tal-Att XXIII tal-1979 stante li dan kien għadu ma jeżistix.

Għaldaqstant din il-Qorti ser tiċħad ir-raba` eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>**Eċċezzjoni li l-intimati Psaila mhumiex il-leġittimi kontradittur**</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Psaila ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[9]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*

[9] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Psaila.**

<u>**Eċċezzjoni rigward in-Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ordinarju**</u>

Skont t-tieni, it-tielet u r-raba` eċċezzjoni tal-intimati Psaila din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u partikolarment l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-Artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-Artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-Artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[10] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."*[11]

> *"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-Artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[12]

> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."*[13]

> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[14].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan

[10] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[11] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994

[12] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 t'April 1995

[13] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002

[14] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[15]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Din l-eċċezzjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qegħda titlob dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha mpossibili lir-rikorrenti li tirripendri l-pussess tal-proprjeta` tagħha.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-Artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tiegħu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-*

[15] Rik 40/10

Artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

Bl-Artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi għall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-Artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-Artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-

interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Issir ukoll referenza ghad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid

> *jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"*

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa wkoll konformi ma' dak ġja' stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

> *M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tiegħu, u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li għall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv għal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tiegħu u li għaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali tagħha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Pożizzjoni li ser tiġi addottata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhomx jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk qegħda, konformi ma' dak hawn fuq espress.

Madankollu, jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom anke sa minn qabel il-31 ta' Lulju 2018. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

Għaldaqstant il-Qorti ser tiċħad it-tieni, it-tielet u r-raba` eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Psaila għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni tal-emendi tal-2018, u f'dan is-sens kwalsiasi likwidazzjoni illi għad trid tiġi magħmula jekk ikun il-każ, ser issir għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jgħid testwalment hekk:

> *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 tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza wkoll għal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali taghhom għall-protezzjoni tal-proprjeta` privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha ġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu ħsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et** (**90/2017)** tas-27 ta' Gunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

> *Dan l-Artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti tagħha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk l-Artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-Artikolu jipprovdi li:*
>
> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha. Hadd ma għandu jigi ipprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla*

hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz għaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bħala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wieħed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tiegħu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-Artikoli għandhom

jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali għaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li għandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wieħed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wieħed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li għalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta` residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi deċiżjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u għalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku għandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Għalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bħala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti</u> iżda limititament għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2005 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' ħamsin Lira Maltin (Lm 50), dan ic-cens kellu jispicca fit-30 ta' April 1990, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2022 kienet tammonta għal mitejn u tnejn u tletin Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€232.92) fis-sena.

Min-naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat.

2005 (minn Ġunju) sa 2006	€2,925 fis-sena	€4,631.25 ta' sentejn
2007 sa 2011	€3,795 fis-sena	€18,975 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€3,960 fis-sena	€19,800 ta' ħames snin
2017 sa (sa Lulju) 2018	€5,610 fis-sena	€8,882.50 ta' sentejn

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepiet f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (Ġunju 2005 sa Awwissu 2018), is-somma ta' ċirka tlett elef Ewro (€3,000).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienet tipperċepixxi l-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf, mitejn u disgħa u tmenin Ewro (€44,289), liema ammont qed jitnaqqas bir-rata ta' ħames fil-mija (5%) għar-raġunijiet suesposti u għalhekk jammonta għal tnejn u erbgħin elf, u erbgħa u sebgħin Ewro (€42,074).

Dan huwa aktar minn għaxar (10) darbiet aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawza **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġ*i.

Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni l-Qorti tosserva li r-rikorrenti fir-raba' talba tagħhom talbu l-likwidazzjoni tad-danni ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti tinnota li għalkemm l-Avukat tal-Istat ma ssollevax dan mal-eċċezzjonijiet preliminari, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu sostna li din it-talba għandha tiġi miċħuda stante li dan l-artiklu jgħodd għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-Artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-Artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbien ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw

rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellha tipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tnejn u erbgħin elf, u erbgħa u sebgħin Ewro (€42,074);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal disgħa u għoxrin elf, erba' mija u tnejn u ħamsin Ewro (€29,452), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tlieta u għoxrin elf, ħames mija u wieħed u sittin Ewro (€23,561). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) – dan iħalli bilanċ nett ta' **għoxrin elf, ħames mija u wieħed u sittin Ewro (€20,561)**.

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **għoxrin elf, ħames mija u wieħed u sittin Ewro (€20,561)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-raġunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati konjuġi Azzopardi konformement ma' dak hawn fuq deċiż:

1) **Tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti.

2) **Tilqa` limitatament it-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skont l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu mil-1 ta' Ġunju 2005 sal-31 ta' Lulju 2018 u konsegwentament **tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni

pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

3) **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **għoxrin elf, ħames mija u wieħed u sittin Ewro (€20,561)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

4) **Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tlieta u għoxrin elf, u wieħed u sittin Ewro (€23,061)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiż u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, salv għal dawk tal-Perit Gudizzjarju illi għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur