QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Jannar 2024

Numru 12

Rikors Numru 258/2020/1 FDP

Joseph Farrugia u

Maria mart Horace Galea

vs

L-Avukat tal-Istat;

Salvatore Desira u Grace Desira

Il-Qorti

1. Dan huwa appell tal-intimat Avukat tal-Istat u appell inċidentali tar-rikorrenti minn sentenza ta' nhar il-31 ta' Ottubru 2022 tal-Prim'Awla tal-

Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha. L-Ewwel Qorti sabet illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kompriżi iżda mhux limitati l-Artikolu 12 u 12B, ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom hekk kif imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin ewro (€57,821) f'danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt ewro (€16,500) f'danni non-pekunarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: L-antekawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew, lil Salvatore Desira u ċertu Carmelo Saliba, l-fond 145 Hail Mary, Bugħarbiel Street, Zejtun u dan b'titolu ta' konċessjoni emfitewtika ta' għoxrin sena permezz ta' skrittura fl-Atti tan-Nutar Anthony Gatt nhar it-3 ta' Marzu 1972 (*fol.*4). Mat-terminazzjoni ta' din il-konċessjoni fl-1992, kienu l-intimati konjuġi Desira li jabitaw fil-fond u li konsegwentement baqgħu jabitaw fil-fond bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Fis-27 ta' Mejju 1997 ir-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' konċessjoni emfitewtika ta' wieħed u għoxrin sena u dan permezz ta' skrittura fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (*fol.*14)

4. Ir-rikorrenti, li huma aħwa, ddikjaraw li wirtu l-fond mingħand ċertu Giuseppa Farrugia fl-1987, li tiġi z-zija tagħhom (*fol.* 48).

5. Ir-rikorrenti dehrilhom li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom u għalhekk fetħu l-kawża odjerna <u>fis-6 ta' Diċembru 2020 </u>u talbu illi:

> i. Tiddikjara illi minħabba d-dispożizzjonijiet protettivi tal-liġi kontenuti fil-Kapitolu 158, kompriżi iżda mhux limitat għall-Art 12 u 12B, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikoli tal-liġi fuq ċitati;
>
> ii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni non-pekunjarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet;
>
> iii. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni pekunjarji lill-esponenti liema danni pekunjarji għandhom jagħmlu tajjeb kemm għal-leżjoni li tkun seħħet sa dakinhar li tingħata s-sentenza u kull danni pekunjarji ulterjuri li l-Qorti jidhrilha xieraq u opportun.
>
> iv. Tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni / leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

6. Din l-azzjoni ġiet preżentata wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda qabel l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021. Jidher li r-rikorrenti rrikorrew għall-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara li ntavolaw il-kawża odjerna u li l-proċeduri quddiem l-istess Bord kienu għadhom pendenti mal-intavolar tar-rikors t'appell (*fol.*163 *et seq.*).

7. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

1. Illi in vena preliminari, qiegħed jiġi rilevat li d-dokumenti 'Dok A' u 'Dok B', li huma ndikati fl-elenku tad-dokumenti li ngħata fir-rikors, ma ġewx annessi mal-kopja tar-rikors li ġiet notifikata lill-esponent. Għaldaqstant, in vista ta' dan, l-esponent qiegħed bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti, jirriserva d-dritt li jissolleva eċċezzjonijiet ulterjuri wara li jeżamina dawn id-dokumenti, u dan dejjem f'każ li jkun hekk meħtieġ;

2. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponent jirrileva li r-relazzjoni ġuridika ta' bejn l-intimati Desira u r-rikorrenti mhijiex regolata permezz tal-Kapitolu 158 u ċioe', ir-relazzjoni ġuridika kienet biss regolata bil-Kapitolu 158 sa 27 ta' Mejju 1997 għaliex meta r-rikorrenti u l-intimati Desira daħlu f'konċessjoni enfitewtika ġdida fis-27 ta' Mejju 1997, ir-relazzjoni ġuridika tagħhom ma baqgħetx regolata permezz tal-Kapitolu 158 u dan ai termini talartikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158. Konswegentament ma jistax jinstab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 37 u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 u artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mis-27 ta' Mejju 1997 'il quddiem permezz tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi għal dak perjodu 'l quddiem l-istess Kapitolu tal-Liġi ma jirregolax ir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati Desira;

3. Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

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

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Huwa evidenti li fil-każ preżenti tali żvestiment ma sarx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-istat tramite dan l-artikolu 12 ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

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

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

8. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea, tali talba mhijiex mistħoqqa;

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

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

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

12. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti

Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilita' li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu;

13. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta` smiegħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji talermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti;

14. Tassew il-jedd ta' smigh xieraq, fil-ġeneralità tal-każijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta smigħ jissokta flassenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq il-każ tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq;

15. Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza minn naħa talorgani ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma` xi nuqqas proċedurali, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

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

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dak soprindikat jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha b'hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

8. L-intimati Desira wieġbu hekk:

1. Preliminarjament, l-intimati konjuġi Desira m'humiex il-leġittimi kuntradittturi tat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi

vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

3. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni b'riżultat ta' l-Att XXIII ta' 1-1979, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġi mitluba mill-intimati konjuġi Desira iżda semai kwalsiasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-Istat;

4. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, dik il-parti tat-talba rikorrenti relattivament għall-iżgumbrament ta' l-intimati konjuġi Desira ma tista' qatt tintlaqa';

5. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimati konjuġi Desira igawdu titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;

6. Illi f'kull każ l-eċċipjenti m'għandhomx ikunu żgumbrati mil-fond de quo;

7. L-intimati konjuġi Desira m'għandhomx ibatu spejjeż.

8. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-ligi

9. L-Ewwel Qorti ddeċidiet is-segwenti:

Tiċħad l-ewwel, it-tieni u l-ħames eċċezzjonijiet ta' l-intimati Desira.

Tilqa' t-tielet, ir-raba' u s-sitt eċċezzjonijiet ta' l-intimati Desira.

Tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' t-tlettax sal-ħmistax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għall-motivi spjegati.

Tilqa' l-Ewwel Talba u Tiddikjara illi minħabba d-disposizzjonijiet protettivi tal-liġi kontenuti fil-Kap 158 , dawk kompriżi iżda mhux limitati għall-Artikolu 12 u 12B, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni u fl-Ewwel Artikolu l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), iżda mhux abbażi tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u mhux abbażi tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' it-Tieni Talba tar-rikorrenti u Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas id-danni non-pekunarji kif hawn fuq indikat riżultanti l-leżjoni ta'

dritt fundamentali imsemmija.

Tilqa' t-Tielet Talba u Tiddikjara u Tiddeċiedi li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro (€ 57,821) bħala danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u sebgħin elf, mitejn u wieħed u tmenin Euro (€74,281).

Dwar ir-Raba' Talba, il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Desira ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.

10. L-intimat Avukat tal-Istat intavola appell nhar it-21 ta' Novembru 2022. Kemm ir-rikorrenti u kemm l-intimati wieġbu għal dan l-appell fil-5 ta' Diċembru 2022. Ir-rikorrenti intavolaw ukoll appell inċidentali.

11. Ir-rikorrenti ressqu appell inċidentali kontestwalment mar-risposta għall-appell tal-intimat Avukat tal-Istat. L-Avukat tal-Istat intavola risposta għar-rikors tal-appell inċidentali fl-20 ta' Diċembru 2022.

12. L-Avukat tal-Istat ressaq ħames aggravji: (i) li ma kellux jinżamm responsabbli għall-kumpens u danni pekunarji b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-artikolu 12B, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, moqri mal-artikolu 12 u 12A ma jiksirx il-jedd għat-tgawdija tal-proprjeta' **(l-Ewwel Aggravju)** (ii) li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kinitx korretta meta ċaħdet it-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u ċioè fejn irreleva li

permezz tal-artikolu 12B il-proprjetarju ta' fond għandu l-possibilita' li jitlob reviżjoni tal-kera u/jew jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu **(it-Tieni Aggravju)** (iii) li danni pekunjarji likwidati kienu eċċessivi (**It-Tielet Aggravju)** (iv) li danni non-pekunjarji likwidati kienu eċċessivi. Dan jinsab enumerat bħala l-ħames aggravju però huwa r-raba' aggravju (**Ir-Raba' Aggravju)** (v) li l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta ordnat li l-ispejjeż tar-rikorrenti għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat. Dan jinsab enumerat bħala s-sitt aggravju però huwa l-ħames aggravju (**Il-Ħames Aggravju).**

13. L-intimati Desira wieġbu billi saħqu illi hemm qbil mal-aggravju tal-Avukat tal-Istat li l-artikolu 12B ma għandux jinstab li huwa leżiv. Jgħidu li ma għandhomx jinżammu responsabbli għall-ħlas tal-kumpens illikwidat u ma għandhomx ibatu l-ispejjeż taż-żewġ istanzi u għandhom ikomplu jgawdu l-inkwilinat tal-fond. Jargumentaw li għandu jiġi kkunsidrat li l-kirja bdiet tiddekorri fl-2018.

14. Ir-rikorrenti appellati wieġbu billi qablu sa fejn l-Avukat tal-Istat saħaq li ma kellux jinstab ksur għall-perjodu 1987-1992 stante li sal-1992 kien għadu għaddej it-terminu tal-konċessjoni emfitewtika tal-1972. Jargumentaw illi l-*benchmarks* fil-*means test* huma tant għoljin illi jaqbdu wkoll persuni ta' ċertu *income* u/jew kapital u li b'hekk il-*benchmarks* huma għoljin ħafna u joħolqu ostaklu li mhux ġustifikat u li jmur oltre dak li jista' jitqies bħala neċessarju f'soċjeta' demokratika. Li kellu jingħata kumpens pekunjarju għal dak iż-żmien oltre l-preżentata tar-rikors

promotur u li l-kumpens non-pekunjarju mhux eċċessiv, anzi huwa pjuttost konservattiv.

15. Fl-appell inċidentali tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu li l-kumpens pekunjarju jiġi awmentat u li tiġi korretta s-segwenti parti dispożittiva tas-sentenza "*Dwar ir-Raba' Talba, il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Desira ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili*", u minflok issir referenza għall-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux il-Kodiċi Ċivili. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan billi rrefera għall-aggravju tiegħu fir-rigward tal-awment tal-kumpens hekk kif mitlub.

Kunsiderazzjonijiet

16. Din il-Qorti ser tibda billi tindirizza l-appell prinċipali tal-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Aggravju u t-Tieni Aggravju

17. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi l-Ewwel Qorti ma għamlitx sew meta tefgħet fl-istess keffa l-artikolu 12B mal-kumplament tal-Kapitolu 158 u li l-Ewwel Qorti skartat l-argumenti mressqa minnha. L-Avukat tal-Istat iħossu aggravat mill-fatt illi ma kellux jinżamm responsabbli li jħallas għall-kumpens b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-artikolu 12B, introdott

permezz tal-Att XXVII tal-2018, moqri mal-artikolu 12 u 12A ma jiksirx il-jedd għat-tgawdija tal-proprjeta'. L-Avukat tal-Istat, taħt il-kappa ta' dan l-aggravju jilmenta wkoll illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tikkunsidra l-perjodu 1987-1992 fl-għoti tal-kumpens.

18. In oltre l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kinitx korretta meta ċaħdet it-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u ċioè fejn irreleva li permezz tal-artikolu 12B il-proprjetarju ta' fond għandu l-possibilita' li jitlob reviżjoni tal-kera u/jew jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu.

19. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet fir-rigward ta' din il-parti tas-sentenza:

> 59. Referibbilment għal dawn is-sottomissjonijiet, din il-Qorti tippuntwalizza, li skont l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jitneħħa d-dritt awtomatiku tal-inkwilin li jkompli jirrisjedi fil-fond, irid ma jissodisfax it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti 'Dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)'. Di piu`, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jgħolli l-kera sa massimu ta' 2 % biss tal-valur lokatizzju.
>
> 60. Dwar dan il-punt, huwa relevanti l-kaa Cauchi vs Malta (14013/2019) deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Umani fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ingħad;
>
>> "The latter, in particular the new Article 12 B(11) of the Ordinance, provided that it will not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that Article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the Constitutional court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring violations to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applications to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress."
>
> 61. Minn naħa l-oħra, r-rikorrenti, kuntrarjament għal dak sostnut mill-Avukat tal-Istat, sostnew fis-sottomissjonijiet, li għalkemm ma kienx

hemm teħid forzuż ta' proprjeta`, huma ġew fi stat li ma kellhomx alternattiva ħlief li joqgħodu mal-liġi. Di fatti, meta skada ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, marru għand in-Nutar Joe Tabone biex il-pożizzjoni tiġi regolarizzata u saret it-tieni konċessjoni enfitewtika versu ċ-ċens ftit aktar mid-doppju taċ-ċens preċedenti. Ir-rikorrenti komplew isostnu li anke wara li għalaq it-tieni perjodu taċ-ċens enfitewtiku, fis-sena 2018, l-inkwilini baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera ex lege bl-applikazzjoni tal-disposizzjonijiet tal-Kap 158. Ir-rikorrenti qed jikkontendu li l-kirja ex lege li nħolqot permezz tal-liġijiet viġenti xorta ma tippermettix lir-rikorrenti igawdu l-proprjeta`, anke in vista tal-fatt, li r-rikorrenti issottomettew u esprimew li l-interess primarju tagħhom mhuwiex il-kumpens finanzjarju iżda r-ripreża lura tal-fond de quo.

62. Din il-Qorti kkunsidrat li r-rikorrenti, meta taw it-tieni konċessjoni enfitewtika ġdida lill-intimati Desira kif spjegat, kienu konsapevoli illi l-okkupanti intimati kellhom id-dritt skont il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jkomplu jokkupaw il-fond. Din il-Qorti tqis, li n-nuqqas ta' tgawdija u l-kontroll fl-użu tal-proprjeta` huwa riżultat tad-dritt ta' l-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dan, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mhumiex leżi.

63. Il-Qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjeta`, u kif ukoll tal-kera li s-sid kien qed jipperċepixxi matul is-snin, meta komparat mal-valur lokatizzju fis-suq.

64. Fil-fatt, ir-rikorrenti jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom billi ġew spussessati mid-dritt ta' użu ta' proprjeta`, wara li skada t-terminu ta' l-enfitewsi temporanja anke għat-tieni darba ossija wara t-tieni konċessjoni enfitewtika, u ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, ta' użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

65. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi: "Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lill-Qorti jew tribunal indipendendi w imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."

66. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet Vincent Curmi noe et

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

67. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi: "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

68. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza Rose Borg vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:- Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006).

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

l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

70. Fil-każ suċitat ingħad: "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

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

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

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

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

73. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament ingħata b'konċessjoni enfitewtika permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Marzu 1972 għal terminu ta' għoxrin (20) sena, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fit-3 ta' Marzu 1992. Iżda meta skadiet din il-konċessjoni enfitewtika, peresss li r-rikorrenti kienu konsapevoli tal-fatt li l-okkupanti intimati Desira kellhom id-dritt ikomplu jokkupaw il-fond, u dana a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kienu taw konċessjoni enfitewtika ġdida li saret fis-27 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone għal terminu ta' wieħed u għoxrin (21) sena. Iżda, sussegwentement, anke wara l-iskadenza tat-tieni konċessjoni enfitewtika, iċ-ċens ġie ikkonvertit f'kera u l-intimati Desira baqgħu jokkupaw l-imsemmi fond, stante li baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini a tenur tal-liġijiet viġenti, b'konsegwenza li r-rikorrenti baqgħu ibatu piż indebitu.

74. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ Cassar vs Malta, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, kif ġie ritenut f' Cassar vs Malta (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018. Illi f'dan il-każ ingħad:

> "In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes, that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018). 75. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, inkluż l-Att X tal-2009, ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta` tar-rikorrent twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu.

> 76. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, anke in vista tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

> 77. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

> 78. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment

20. **Permezz tat-tieni aggravju** l-appellant Avukat tal-Istat jargumenta illi l-Ewwel Qorti ma mxietx sew meta ċaħdet is-segwenti tnax-il eċċezzjoni:

> 12. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu proprjetarju ta' fond għandu il-possibilita' li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif ukoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu;

21. L-artikolu 12B hekk kif introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, introduċa proċedura permezz ta' liema l-kera setgħet tiġi riveduta u awmentata:

> (2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma

> jeċċedix it-tnejnfil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħtad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena limatulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbilitikundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera

22. Fir-rigward tal-possibilita' li jittieħed lura l-pussess tal-fond, jingħad illi l-artikolu 12B jipprovdi illi għandu jiġi mwettaq test tal-mezzi bl-iskop li jiġi determinat jekk hix meħtieġa l-protezzjoni tal-inkwilin:

> (iii) fl-istadju inizjali tal-proċedimenti l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, ligħandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilitfir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili ukwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għalżmien jissostitwixxuhom. It-test tal-mezzi għandujkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta'Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxab'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tal-imsemmija regolamenti ligħandhom japplikaw mutatis mutandis.
>
> (4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara lijkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijietimressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermettilill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġivakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodugħandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkunpagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A.

23. Illi konsegwentement din il-Qorti ma tarax lok li t-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kellha tiġi miċħuda stante li fattwalment ir-rikorrenti setgħu jintavolaw proċeduri kemm sabiex jawmentaw il-kirja dovuta u kemm sabiex l-inkwilini jiġu soġġetti għat-test tal-mezzi, u dan kif fil-fatt għamlu.

24. Din il-Qorti diġà kellha l-opportunita' li tesprimi l-opinjoni tagħha fuq dil-kwistjoni u dan fil-kawża bl-ismijiet **Gerald Camillleri et vs Avukat**

Ġenerali et[1]:

> 11. 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-proprjetà tagħhom.
>
> 12. 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.
>
> 13. 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.
>
> 14. 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.
>
> 15. 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".

25. Konsegwentement din il-Qorti **ser tilqa' t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat**.

26. Fir-rigward **tal-Ewwel Aggravju**, dak li trid tindirizza l-Qorti

[1] Rik. Kos. 113/2018 – QK – Deċiża 6 ta' Ottubru 2020

huwa jekk bit-tħaddim tal-artikolu 12B ġewx leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

27. Kemm mill-premessi mressqa mir-rikorrenti u kemm mill-kontroeżami ta' Joseph Farrugia (*fol.*115), jidher li l-kwistjoni l-aktar li tolqot lir-rikorrenti hija t-teħid lura tal-pussess vakanti tal-fond.

28. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur isostnu illi "huwa konsapevoli tal-fatt illi l-inkwilini m'għandhomx assi u lanqas m'għandhom dħul li jissuperaw il-*benchmarks* stipulati fil-liġi". Ir-rikorrenti jargumentaw illi l-*benchmarks* fit-test tal-mezzi huma wisq għoljin, anke fir-risposta tal-appell tagħhom, u li l-qagħda finanzjarja tal-inkwilini, kemm bħala koppja u kemm individwalment, ma tista' qatt twassal sabiex ir-rikorrenti jirriprendu l-fond lura abbażi tat-test tal-mezzi. Din il-Qorti tosserva però li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova fir-rigward ta' dan. Di piu' imkien ma joħroġ illi l-intimati Desira jgħixu ma persuni terzi fil-fond.

29. In oltre, jidher li meta ġiet intavolata l-kawża odjerna, ir-rikorrenti kienu għadhom anqas biss irrikorrew għall-proċedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan qiegħed jiġi osservat tenut kont li r-referenza tar-rikors tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera hija 987/21, indikattiva tas-sena li fiha ġie intavolata dik il-kawża u li skont ir-Risposta tal-Appell tar-rikorrenti tali proċeduri kien għadhom pendenti mal-intavolar anke tar-Risposta tal-Appell (*fol*.163).

30. Tinnota li l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda eċċezzjoni fir-rigward

tal-intempestivita' tal-azzjoni. Madankollu din il-Qorti ma tinsabx konvinta li r-rikorrenti setgħu jilmentaw mill-operazzjoni tal-artikolu 12B meta kienu għadhom anqas irrikorrew għall-użu tiegħu u di piu' meta ma ġabu l-ebda prova fir-rigward tal-qagħda tal-inkwilini speċjalment meta l-kwistjoni tal-*benchmarks* u l-qagħda finanzjarja tal-inkwilini huma l-bażi fuq liema r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali frott l-operazzjoni tal-artikolu 12B.

31. Issir referenza għall-sentenza ta' din il-Qorti, fil-każ fl-ismijiet **Anthony Cesareo et vs l-Avukat Ġenerali et**[2], fejn għalkemm il-fattispecie f'dik is-sentenza mhumiex identiċi, it-tgħallim tal-Qorti huwa relevanti ferm:

> 19. Meta fetħu l-kawża kostituzzjonali l-kera li kienu jirċievu l-atturi kien ta' mitejn u wieħed u ħamsin euro (€251) fis-sena. Dan iżda kien għax l-atturi ma fittxewx li jieħdu ż-żjidiet li kienet tagħti l-liġi qabel ma daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158…..>>
>
> 20. Effettivament is-sidien komplew għarrqu l-posizzjoni tagħhom meta ma fittxewx li jieħdu għall-inqas iż-żjidiet li kienet tagħti l-liġi u komplew, minflok, jaċċettaw kera anqas minn kemm kienet tagħtihom il-liġi. Il-kwistjoni issa hija jekk id-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom għadux qiegħed jinkiser, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-art. 12B tal-Kap. 158, jew jekk, kif igħid l-Avukat tal-Istat, l-art. 12B joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini…>>
>
> ......
>
> 25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa

[2] QK- Deċiża 26 ta' Mejju 2021

> l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il- Anthony Cesareo et v. L-Avukat Ġenerali et 25 possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.
>
> 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord. Il-bord kellu s-setgħa li jżid il-kera sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur kapitali tal-proprjetà u għalhekk kellu s-setgħa li, b'interpretazzjoni tal-art. 12B konformi mal-kriterji tad-drittijiet fondamentali, u meqjusa wkoll il-possibilità li semma l-bord stess ta' sussidju mill-Awtorità tad-Djar, jagħti żjieda li kienet tkun tajba u biżżejjed. Din il-qorti iżda ma hijiex qorti ta' appell mid-deċiżjoni tal-bord; l-atturi għandhom jitqiesu li kienu sodisfatti bid-deċiżjoni tal-bord la ma ressqux appell minnha, u ma jaħtix l-Avukat tal-Istat jekk l-atturi ma fittxewx quddiem it-tribunal kompetenti r-remedju li qegħdin ifittxu issa.

32. Din il-Qorti pero' ser tmur oltre u b'referenza għal dak li saħqet Ewwel Qorti :

> 76. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, anke in vista tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

Jingħad li din il-Qorti qajla tista' tifhem kif l-Ewwel Qorti waslet għal dan ir-raġunament u fuq liema binarju. L-artikolu 12B ġie introdott fl-2018. Qabel dik id-data l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi proċedura sabiex tiġi awmentata l-kera pagabbli u kien jipprovdi sitwazzjonijiet limitati f'liema setgħu jiġu żgumbrati l-inkwilini.

33. Kien biss bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B li s-sidien ta' fond soġġett għall-kirja pre-1995 setgħu jistitwixxu proċeduri sabiex jammeljoraw il-pożizzjoni tagħhom. B'hekk kellu raġun l-Avukat tal-Istat meta saħaq li l-

artikolu 12 u 12B ma jistgħux jintefgħu fl-istess keffa. L-artikolu 12B huwa artikolu ta' natura anċillari li l-għan tiegħu huwa li jammeljora l-pożizzjoni tas-sidien. L-artikolu 12B jindirizza l-kwistjoni ta' nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini li mill-każistika assodata ta' dawn il-qrati u kif anke ddeduċiet l-Ewwel Qorti, jwassal għas-sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijet fundamentali tal-bniedem fir-rigward tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

34. Il-proċedura mfassla taħt l-artikolu 12B twassal għall-awment fil-kera, konsegwentement is-sitwazzjoni fir-rigward tar-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin issa saret waħda aktar ibbilanċjata u meta din il-Qorti tistudja l-artikolu 12 fid-dawl tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jinstabx li dan huwa leżiv wara l-2018, appuntu għaliex bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B, ġie indirizzat in-nuqqas ta' proporzjon fil-liġi. Konsegwentement meta din il-Qorti tikkunsidra r-reġim legali tħoss li ntlaħaq bilanċ. Dan il-Qorti saħqitu wkoll fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs l-Avukat tal-Istat**[3]:

> 23. Hu fatt li fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 (ara avviż legali 259 tal-2018). L-Art. 12B(2) ta lill-proprjetarju l-jedd li jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Għalhekk minn dakinhar il-liġi bdiet toffri rimedju għar-reviżjoni tal-kera u li din il-Qorti diġa` ddikjarat li hu adegwat f'dak ir-rispett. F'dan ir-rigward ir-reviżjoni tal-kera li ta l-Bord Li Jirregola l-Kera fis-sentenza tas-16 ta' Diċembru 2019, fiha nnifisha hi xhieda li r-rimedju li kellu r-rikorrent taħt il-liġi ordinarja kien adegwat u joħloq bilanċ bejn l-interessi ġenerali u dawk tar-rikorrent.

[3] 202/20/1 RGM – QK -Deċiża 4 ta' Mejju 2022

35. Din il-Qorti qiegħda b'hekk **tilqa' l-ewwel aggravju** u ssib li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li r-rikorrenti soffrew minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem frott l-operazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitoli 158 u konsegwentement ma għandu anqas jiġi ordnat li jiġi mħallas xi kumpens wara dik id-data tad-dħul tal-artikolu 12B fil-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

It-Tielet u r-Raba' aggravju

36. Permezz tat-**<u>tielet</u> aggravju** l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-kumpens pekunarju huwa eċċessiv stante li (i) l-Ewwel Onorabbli Qorti inkludiet, fil-komputazzjoni tagħha, dak il-perjodu qabel is-sena 1992 u ċioè qabel ma spiċċat il-konċessjoni emfitewtika (ii) ħadet kont ta' dak il-perjodu ta' żmien wara l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

37. L-Ewwel Qorti kkunsidrat is-segwenti fir-rigward tal-kumpens pekunjarju:

> <<102. Jirriżulta madankollu, li r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq il-fond de quo, mal-mewt taz-zija tagħhom Giuseppa Farrugia li mietet fl-20 ta' Settembru 1987, b'hekk il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti.
>
> 103. Għalhekk, il-Qorti tqis, li kwalsiasi kumpens, li għandu jingħata lir-rikorrent għandu jmur lura sas-sena1987, u ċioe` mid-data li biha r-rikorrenti akkwista l-fond de quo permezz ta' wirt. Għalhekk, il-kumpens ser jibda jiddekorri mis-sena 1987.
>
> …
>
> d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 sal-2018 Dana jammonta għal €46.58 (LM20) fis-sena ghal 5 snin, bejn 1987 sa 1992, jiġifieri €233 b'kollox, kif ukoll €116.46 (LM50) għal 26 sena, bejn is-sena 1993 sa 2018, jiġifieri €3,028 b'kollox, li

> flimkien jagħmlu total ta' €3,261. Għalhekk mill-ammont ta' €61,132, wara li jitnaqqas il-kera riċevuta €3,261, jibqa' bilanċ ta' €57,821.
>
> 107. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro (€ 57,821). 108. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

38. Fir-rigward tas-sena minn meta għandha tiġi kkunsidrata l-leżjoni jingħad illi dan għandu jsir minn dik il-ġurnata meta t-terminu tal-konċessjoni emfitewtika oriġinali ġie fit-tmiemu u dan stante li kienet minn dik il-ġurnata li l-intimati komplew jabitaw fil-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

39. Minn-naħa l-oħra, tenut kont li ġew milqugħin l-ewwel żewġ aggravji tal-Avukat tal-Istat, din il-Qorti konsegwentement ser tillimita l-perjodu sa meta r-rikorrenti huma dovuti kumpens.

40. Konsegwentement l-Ewwel Qorti kellha tillikwida kumpens għall-perjodu Marzu 1992 sa Lulju 2018 u ċioè mit-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika mogħtija fl-1972 sal-mument qabel id-dħul tal-Att XXVII tal-2018. Illi abbażi tar-rapport peritali tal-Perit Marielouise Caruana Galea (fol.83 et seq.) il-valur lokatizzju li potenzjalment seta' kien perċepit bejn Marzu 1992 sa Lulju 2018 huwa dak segwenti:

Perjodu	**Valur tar-Kera**
Marzu 1992 – Diċembru	€ 7443.33 (bil- €1540 fis-sena)

1996	
1997-2001	€11,000 (bil- €2200 fis-sena)
2002-2006	€17,270 (bil-€3454 fis-sena)
2007- 2011	€20,000 (bil-€4000 fis-sena)
2012-2016	€23,000 (bil-€4600 fis-sena)
2017- Lulju 2018	€9205.50 (bil-€5814 fis-sena)
	It-total ta' liema huwa: €87,918.83

41. Il-Qorti, sabiex tasal tillikwida kumpens pekunjarju ser tikkunsidra illi, u dan ibbażat fuq is-sentenza **Cauchi v. Malta**[4], li mis-somma ta' €87,918.83 ser jitnaqqas 30% u mbagħad 20% li jwassal għall-ammont ta' €49,234.54. Minn dan l-ammont trid titnaqqas ukoll il-kera li r-rikorrenti rċevew matul il-perjodu Marzu 1992 sa Lulju 2018, fl-ammont ta' circa €2633[5]. B'hekk il-kumpens pekunjarju dovut huwa ta' sitta u erbgħin elf sitt mija u ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€46,601.54).

42. Dan it-**tielet aggravju qiegħed b'hekk jiġi milqugħ** kif hawn spjegat.

43. Fir-**rigward tar-raba' aggravju** (enumerat bħala l-ħames aggravju fir-rikors ta' appell), l-Avukat tal-Istat isostni illi l-kumpens non-pekunarju huwa eċċessiv u jargumenta illi kemm il-fatt li r-rikorrenti daħlu

[4] Applikazzjoni nru 14013/19 deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021.
[5] Ammont ta' kirja mħallsa bejn Marzu 1992 sa Lulju 2018 skont figuri msemmijin fl-affidavit ta' Joseph Farrugia (*fol.* 48)

f'konċessjoni emfitewtika oħra fl-1997 u kemm il-fatt li baqgħu passivi għal żmien twil qabel ma fetħu azzjoni ġudizzjarja għandu jiġi rifless fil-kalkolu tal-kumpens non-pekunjarju.

44. L-Ewwel Qorti kkunsidrat illi:

> 109. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidati mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija kkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.
>
> 110. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tal-kawża f'Novembru 2020, għaddew tlieta u tletin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' € 16,500.
>
> 111. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu ikun ekwivalenti għal sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin Euro (€ 57,821) bħala danni pekunarji u sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u sebgħin elf, mitejn u wieħed u tmenin Euro (€74,281).

45. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża bl-ismijiet Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri et[6] fejn din il-Qorti saħqet illi:

> 20. Il-Qorti taqbel ukoll mal-Avukat tal-Istat li l-kumpens non-pekunarju likwidat mill-ewwel Qorti huwa eċċessiv. Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għazel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin

[6] 91/19/FDP deċiża mill-QK nhar it-30 ta' Marzu 2022

> twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx. Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis għalhekk li l-kumpens non-pekunarju dovut lill-attriċi għandu jkun fis-somma ta' €5,000 u mhux €16,000 kif likwidat mill-ewwel Qorti.

46. Din il-Qorti tosserva li l-kunsiderazzjonijiet magħmulin fil-kawża ċitata huma applikabbli għall-kawża odjerna. Illi għandhom jiġi kkunsidrati l-fattispecie tal-kawża u l-atteġjament tar-rikorrenti matul is-snin kif ukoll il-provi li tressqu fir-rigward tal-piż soffert minnhom. Wara li qieset dan, il-kumpens non-pekunarju dovut għandu jkun fl-ammont ta' €7,000 (sebat elef ewro) u mhux sittax-il elf u ħames mitt ewro (€16,500) kif likwidat mill-ewwel Qorti.

47. Dan **ir-raba' aggravju qiegħed b'hekk jiġi milqugħ** kif hawn spjegat.

Il-ħames aggravju

48. Fir-**rigward tal-ħames aggravju** (enumerat bħala s-sitt aggravju fir-rikors ta' appell), l-Avukat tal-Istat isostni illi huwa ma kellux jiġi ordnat iħallas l-ispejjeż ġudizzjarji tar-rikorrenti.

49. L-Avukat tal-Istat naqas milli jispjega r-raġuni wara dan l-aggravju u dan tenut kont li l-Ewwel Qorti fil-fatt sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

50. Dan il-**ħames aggravju qiegħed jiġi miċħud.**

51. Fir-rigward tal-**appell inċidentali tar-rikorrenti, jingħad illi** l-aggravju permezz ta' liema r-rikorrenti talbu li l-kumpens pekunjarju jiġi awmentat qiegħed jiġi miċħud u dan stante li din il-Qorti laqgħet l-appell tal-Avukat tal-Istat safejn dan jgħid illi l-kumpens pekunjarju għandu jiġi mogħti għal dak iż-żmien qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u dan kif ġia spjegat.

52. Fir-rigward tal-aggravju ulterjuri, ir-rikorrenti jisħqu illi jidher li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta rreferiet għall-Kodiċi Ċivili fis-segwenti parti tad-*decide*:

> Dwar ir-Raba' Talba, il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Desira ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili.

U dan billi huwa evidenti li l-Qorti riedet tirreferi għall-"Kapitolu 158". Fil-Kodiċi Ċivili ma hemm ebda "protezzjoni" speċjali mogħtija lill-wild naturali jew legali tal-membri tal-familja. Illi fir-rigward ta' fondi urbani, tali protezzjoni teżisti biss fil-Kap 158 u 69.

53. L-Ewwel Qorti kkunsidrat illi:

> 112. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-inkwilini Salvatore u Grace Desira imutu, sakemm "wild naturali jew legali" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.
>
> 113. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti

> tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.
>
> 114. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Desira ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġidizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

54. Primarjament din il-Qorti tqis li din id-dikjarazzjoni hija kemmxejn kontradittorja stante li fil-waqt li l-Ewwel Qorti qiegħda tiddikjara illi l-ebda wild naturali ma għandhom igawdu mill-protezzjoni tal-liġi dan huwa mingħajr preġudizzju għall-emendi introdotti. Din il-Qorti qajla tifhem x'inhu l-iskop ta' din id-dikjarazzjoni, stante li għalkemm din il-Qorti tifhem l-animus tal-Ewwel Qorti li kif esprimiet hi stess huwa li tagħti rimedju, din il-Qorti tiddubita x'effetti ser ikollha dikjarazzjoni bħal din u dan anke tenut kont illi qiegħda ssir fil-konfront ta' terzi mhux parti mill-kawża odjerna.

55. Madankollu u peress li ma tressaq l-ebda aggravju fir-rigward ta' din il-*parte* tad-*decide*, din il-Qorti ser tindirizza dan l-aggravju u tilqa' l-istess stante li fil-każ odjern, il-mertu jirrelata mal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux mal-Kodiċi Ċivili.

Decide

56. Għal dawn il-motivi il-Qorti qed:

i. Tirriforma s-Sentenza tal-Ewwel Qorti fejn laqgħet parzjalment l-ewwel talba u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem

minħabba l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u minflok ma ssibx li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif issalvagwardjati bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll minħabba l-operazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

ii. Tirriforma s-Sentenza tal-Ewwel Qorti fejn illikwidat l-ammont ta' sebgħa u ħamsin elf, tmien mija u wieħed u għoxrin ewro (€57,821) f'danni pekunjarji u minflok tillikwida l-ammont ta' sitta u erbgħin elf sitt mija u ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€46,601.54) f'danni pekunjarji;

iii. Tirriforma s-Sentenza tal-Ewwel Qorti fejn illikwidat l-ammont ta' sittax-il elf u ħames mitt ewro (€16,500) f'danni non-pekunjarji u minflok tillikwida l-ammont ta' sebat elef ewro (€7,000) f'danni non-pekunjarji;

iv. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti hekk kif likwidati u riformati permezz ta' din is-Sentenza fis-somma komplessiva ta' tlieta u ħamsin elf sitt mija u ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€53,601.54) flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza;

v. Tirriforma dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti saħqet illi qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Desira ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili u

minflok tgħid illi qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Desira ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

vi. Tordna li l-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jiġu sopportati mir-rikorrenti fil-waqt li l-ispejjeż tal-appell tar-rikorrenti jiġu sopportati, nofshom mir-rikorrenti u nofshom mill-Avukat tal-Istat. Tordna li l-ispejjeż tal-intimati Desira relatati ma' dan l-appell jiġu sopportati mir-rikorrenti.

vii. Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss