PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR 2024

Kawża Numru: 6K

Rik. Kost. 778/2021 RGM

Carmen Borg

vs.

Avukat tal-Istat u
Martin Sammut u martu
Marthese Sammut

Il-Qorti

1. B'rikors tal-1 ta' Diċembru 2021 ir-rikorrenti ppremetiet li hija propjetarja tal-fond 117 (ġia 129, EvelJohn), appartament 2 li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira. Il-fond de quo oriġinarjament kien proprjetà ta' Giovanni (magħruf ukoll bħala John) u martu Evellina (magħrufa ukoll bħala Evelyn) Borg. Wara l-mewt tagħhom, fit-13 ta' Ġunju 1955 u fl-24 ta' Marzu 1984 rispettivament, il-proprjetà intirtet minn uliedhom Joseph Borg Fenech, Edith Pace, Ivo Borg u Alfred Borg. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tal-4 ta' Lulju 1985, il-proprjetà de quo ġiet trasferita kollha kemm hi lil Alfred Borg, ir-raġel tal-esponenti. Alfred Borg miet fit-2 ta' Lulju 2019 u ħalla lill-martu, ir-rikorrenti Carmen Borg, bħala eredi universali skont testment fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tat-12 ta' Ottubru 2012. Fissret li dan il-

wirt ġie debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikat fl-atti tan-Nutar Elsa Debono, nhar it-28 ta' Jannar 2020, u d-dikjarazzjoni addizzjonali u korrettorja tal-15 ta' Settembru 2020. Ippremetiet li dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 40789, u baqa' hekk sakemm inħarġet Ordni ta' Derekwiżizzjoni fl-2003. Fissret ukoll li dan il-fond mhux fond dekontrollat. Il-konjuġi Sammut kienu ħadu l-fond b'titolu ta' utili dominju temporanju għar-rimanenti perjodu ta' 17-il sena dekorribbli mill-1 t'April 1965 mingħand Joseph Bartolo u dan skont il-kuntratt tat-12 t'Ottubru 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat. Ir-rikorrenti fissret li l-intimati Sammut ilhom jokkupaw il-fond għal żmien twil taħt titolu ta' kera bis-saħħa tal-Kapitolu 158, senjatament l-Artikolu 12 kif ukoll l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 biex b'hekk baqgħu igawdu kirja sfurzata fuq is-sid b'kirja ta' €704 fis-sena. Fissret li hija ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà mingħajr ma ngħatat kumpens xieraq għat-teħid tal-fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond. Dan wassal sabiex ġew leżi d-dritt tar-rikorrenti li jkollha protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjetà bla kumpens xieraq u dan bi ksur tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Għalhekk ir-rikorrenti intavolat din il-kawża u talbet lil din il-Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sammut fir-rigward tal-fond bin-numru uffiċjali mija u sbatax (117), appartament numru tnejn (2) li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta msemmija;
>
> 2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha bin-numru uffiċjali mija u sbatax (117), appartament numru tnejn (2) li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira, u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.
>
> 3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni, pekunjarji u mhux pekunjarji,

sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Liġi ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur mogħti bis-saħħa tal-istess ma jirriflettix il-valur tas-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

2. B'risposta tat-3 ta' Jannar 2022 l-Avukat tal-Istat eċċepixxa in linea preliminari li għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża kif ukoll tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 158. Fil-mertu eċċepixxa li safejn it-talbiet jirrigwardaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, il-proviso tal-imsemmija artikolu jagħti lill-Istat il-jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Di piu, il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 t'April 1987 u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319. Fir-rigward tal-Artikolu 37 ingħad li dan huwa inapplikabbli stante li japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Eċċepixxa wkoll li bid-dħul tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi bdiet togħla kull tlett snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. In oltre l-Att XXVII tal-2018 mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament ma setgħetx tilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tiġi awmentata u dan stante li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-kera tista' tiġi miżjuda sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq kif ukoll tista' titlob żgumbrament. L-Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi li hemm kontradizzjoni fir-rikors promotur u dan stante li filwaqt li fil-paragrafu jallega li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat, il-kumplament tar-rikors jagħmel referenza għal ċens temporanju li suppost kellu jiskadi fis-sena 1982. Jekk il-kirja li qed tiġi attakkata hija dik riżultanti tar-rekwiżizzjoni mela r-rikorrenti m'hijiex qiegħda tattakka l-liġi m'hijiex applikabbli għal każ odjern. Di piu, jekk fl-eventwalita hemm ordni ta' rekwiżizzjoni, ai termini tal-Artikolu 46 (9) tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 37 tal-istess huwa inapplikabbli għal każ odjern billi l-liġi li tirregola r-rekwiżizzjoni hi l-Kapitolu 125 li daħlet fis-seħħ fit-12 ta' Frar 1949. Mingħajr preġudizzju, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li jekk il-Qorti ssib ksur

tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u jidhrilha li għandha tirrimedja bl-għoti ta' kumpens, il-kumpens irid jirrifletti li l-inferenza fit-tgawdija tal-proprjetà hi ġustifikata, li l-proprjetà kienet fil-pussess tar-rikorrenti u m'hemm ebda ċertezza li kien jirnexxielha żżomm l-fond mikri lil terzi f'kull stadju, li kieku l-proprjetà kienet mikrija lil terzi, il-kera kienet suġġetta għat-taxxa u li matul iż-żmien ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kirjiet m'għand l-inkwilin. Ma' dan għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħet teżawrixxi minn rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi sabiex titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-kumpens għandu jkun limitat għal perjodu li hija kienet legalment intitolata tirċievi l-kera tal-fond in kwistjoni sa mhux aktar tard mid-data li hi setgħet tapplika għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord appożitu. Finalment l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-Qorti ma tistax tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini peress li m'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni.

3. L-intimati Sammut ressqu l-eċċezzjoni tagħhom fis-17 ta' Jannar 2022 fejn eċċipew li huma dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi u għalhekk m'għandhomx jiġu kundannati jħallsu xi kumpens jew jiġu żgumbrati. Eċċipew li huma jgawdu protezzjoni tal-liġi u li m'għamlu ebda liġi. Eċċipew li m'hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan għaliex il-ħlas minnhom dejjem sar skont il-liġi viġenti. Ġie eċċepiet ukoll li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jaqa' taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li kemm l-Kapitoli [69] u 158 jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Safejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ingħad li skont il-provi l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Ġie eċċepiet ukoll li bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u "l-emendi li saru fil-Kap 158 b'mod speċjali bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B", ir-rikorrenti għandha rimedju effettiv. L-intimati Sammut eċċipew ukoll li ma kien hemm ebda ċertezza li l-fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu mingħajr interruzzjoni u għalhekk il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalita li tordna kumpens. Ikkonkludew li huwa l-Istat li għandu jerfa' l-piż finanzjarju.

4. Rat li fil-5 ta' Mejju 2022 fuq talba tar-rikorrenti nnominat lill-Perit Konrad Xuereb sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża

għal perjodu mill-1982 sal-1 ta' Diċembru 2021 ossia id-data tal-preżentata, u dan f'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Konrad Xuereb ippreżentat fit-8 ta' Ġunju 2022 u kkonfermat bil-ġurament fl-24 ta' Novembru 2023.[1]

6. Rat l-atti kollha tal-kawża.

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-1 t'Awwissu 2023[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ppreżentata fl-1 ta' Settembru 2023[3]. L-intimati Sammut naqsu milli jressqu n-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Prova tat-titolu

9. In linea preliminari l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti għandha iġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża.

11. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentta l-atti kollha relevanti li juru t-titolu tagħha u tal-ante kawża tagħha.

12. In oltre fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-Avukat tal-Istat wera li huwa sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti hija sid tal-fond mertu tal-kawża u li "ma huwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni."[4]

13. Fid-dawl tat-tali dikjarazzjoni u anke fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti uriet b'mod sodisfaċenti t-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni preliminari.

Applikabbilità o meno tal-Kapitolu 158

[1] Fol 73 et seq tal-proċess.
[2] Fol 169 et seq tal-proċess.
[3] Fol 197 et seq tal-proċess.
[4] Fol 198 tal-proċess.

14. Flimkien mal-eċċezzjoni preliminari fuq ikkunsidrata, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti trid iġib prova li l-kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kapitolu 158.

15. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti spjegat li fl-1965, ir-raġel tagħha flimkien ma' ħutu u ommu, taw b'ċens temporanju l-appartament lil Joseph Bartolo u baqa' fih s'Ottubru tal-1978. Kompliet tgħid li "Mill-ewwel is-Segretarju tad-Djar ta l-post lil Martin Sammut."[5] Min-naħa l-oħra xehed permezz t'affidavit l-intimat Sammut fejn spjega li huwa kien ħa b'ċens il-fond mertu tal-kawża mingħajr m'għamel referenza għall-Awtorità tad-Djar (ġia Segretarju tad-Djar).

16. In kontro-eżami ir-rikorrenti ppreżentat dokument maħruġ minn dak iż-żmien is-Segretarju tad-Djar datat 10 t'Ottubru 1978. Dan id-dokument jipprovdi hekk:

> "Nirreferi għall-fond rekwiżizzjonat Nru 129/2, Manwel Street, Gżira u ngħarrfek li dan id-Dipartiment ma jsibx oġġezzjoni li inti titrasferixxi lis-Sur Martin Sammut ta' 133, Marsamxett Rd, Valletta l-utili dominju temporanju (ċens) għaż-żmien li fadal mill-perjodu oriġinali ta' sbatax-il sena ta' l-imsemmi fond.
>
> B'danakollu l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni Nru 40789 ma għandux jiġi meqjus imħassar.
>
> Is-Sur Martin Sammut jista' jiġbor iċ-ċwievet ta' l-imsemmi fond mingħand is-Sur J Caruana ta' dan id-Dipartiment kif jippreżentalu din l-ittra flimkien ma' kopja ta' l-att ta' trasferiment taċ-ċens u jtieh l-isem, il-kunjom u l-indirizz ta' sid il-fond preżentament okkupat minn l-imsemmi Sur Martin Sammut [...]"[6]

17. Jirriżulta għalhekk illi kien hemm kuntratt ta' ċens temporanju, li meta għalaq kien konvertiet għal kera bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

18. Permezz tal-azzjoni tagħha r-rikorrenti m'hijiex qiegħda tfittex li timpunja limitatament l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iżda qed tfittex li timpunja b'mod ġenerali "l-operat" tal-istess Kapitolu. Jekk il-fond huwa wieħed

[5] Fol 58 tal-proċess.
[6] Fol 117 tal-proċess.

dekontrollat, l-azzjoni hija diretta biex tolqot l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 taħt l-Artikolu 5. Jekk il-fond m'huwiex wieħed dekontrollat, l-azzjoni hija diretta biex tolqot l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 taħt l-Artikolu 12. Jibqa' għalhekk li l-kirja tal-fond in kwistjoni, kemm jekk dekontrollat jew le, hija waħda protetta bl-"operazzjonijiet" tal-Kapitolu 158.

19. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat issottometta li "jidher li permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Ottubru 1978 l-intimati Sammut xtraw iż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni emfitewtika mogħtija fl-1 ta' April, 1965. Għalhekk jidher li l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond in kwistjoni kienet bis-seħħ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien applikabbli fil-każ odjern."[7]

20. Fid-dawl tat-tali dikjarazzjoni u anke fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti uriet li l-fond kien għand l-intimati Sammut b'titolu ta' ċens temporanju, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni preliminari.

Ikkunsidrat

21. Għal kull buon fini l-Qorti tosserva li fir-rikors promotur ir-rikorrenti għamlet referenza għall-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni kif ukoll l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni però ebda talba fir-rigward ma saret u għalhekk il-Qorti m'hijiex sejra tikkunsidra tali artikoli fid-deliberazzjonijiet tagħha.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

22. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi ma jistax jinstab ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex sabiex jingħad li kien hemm leżjoni tal-Artikolu 37 ir-rikorrenti kellhom jippruvaw "(a) teħid forzuż ta' proprjetà; (b) il-kumpens offrut mill-entitajiet governattivi jrid ikun wieħed mhux xieraq u (c) jkun hemm nuqqas ta' aċċess ghall-qrati u dritt ta' appell"[8].

23. Huma diversi s-sentenzi tal-qrati lokali illi sabu li kemm l-Artikolu 5 kif ukoll l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jilledi l-jedd sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni salv dak li ser jingħad aktar 'l isfel fir-rigward tal-emendi introdotti.

---

[7] *ibid*.

[8] Fol 127 tal-proċess.

24. Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et**:

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

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

> "11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.
>
> 12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.
>
> 13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha."

26. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs. Onor Prim**

Ministru mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 u **Alfred Testa vs. Avukat Ġenerali** deċiża fil-31 ta' Mejju 2019.[9]

27. In vista ta' dak fuq kunsidrat, l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qegħdin jiġu respinti.

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

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

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

29. Ir-rikorrenti isostni li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 158 iċaħduha mid-dritt tagħha għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi tirrendi kważi impossibbli għaliha li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex timpedixxi lis-sid milli titlob mingħand l-inkwilini forzat fuqha kera ġusta.

30. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

---

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

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

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

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

Bilanċ u Proporzjonalità

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

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

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph,*

recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).”[10]

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

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

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

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

the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[11]

38. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislattiva attakkata mir-rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali, Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarret għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilini skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

39. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li b'effett tal-operazzjoni tal-Kapitolu 158 u sakemm daħlu fis-seħħ l-emendi permezz tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti qua sid ġarret piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

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

"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-

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

2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga fil-fatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

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

41. In oltre l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 segwit l-istess ħsieb:

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

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

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

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

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

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

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

42. B'referenza għal dak li ingħad mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha f'paragrafu 61 fejn irreferiet dak li ingħad mill-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta, il-**Qorti tagħmel referenza għal sentenza ferm aktar riċenti tal-QEDB mogħtija propju fis-16 ta' Jannar 2024 fl-ismijiet **Rizzo v. Malta** (Appl Nru 36318/21) fejn ġie osservat hekk:

"44. The Court observes that in Cauchi (§§ 82-85), on the basis of a limited number of considerations and the material it had before it on that date (early 2021), and without prejudice to any future findings, the Court had found that Article 12B, introduced in 2018, was not designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which had already been recognised by the domestic courts, and – as the situation stood on that date – it could not be considered an effective remedy following the finding of a violation of Article 1 of Protocol No. 1 by the constitutional jurisdictions.

45. Since then, as evidenced by a number of applications before the Court, various cases have been decided by the RRB which could give a better picture of the situation. Moreover, the law was amended again in May 2021 with a view to tackle some of the Court's concerns raised in Cauchi (see, for some detail, Deguara Caruana Gatto and Gera, cited above, § 38). Thus, and until the Court is called on to examine that procedure – once it has been undertaken by an applicant and relevant remedies pursued in that respect – it suffices for the Court to hold, for the time being, that a new potentially effective procedure capable of evicting the tenant or putting in place a higher future rent was open to the applicants following a finding by the Constitutional Court (ibid.). Moreover, it is not irrelevant that in the present case the applicants had limited their claims before the constitutional jurisdictions to 2018, and it was therefore that period which the Constitutional Court would have been bound to examine (ibid).

46. It follows from all the above that, in 2021, the applicants had an available remedy in theory as well as in practice, which was accessible, capable of providing redress and offered reasonable

prospects of success for their complaint under Article 1 of Protocol No.1. There has therefore been no violation of Article 13 in conjunction with that provision in the applicants' case."

43. Nonostante l-ilment tar-rikorrenti li l-Att XXVII tal-2018 ma jipprovdix rimedju effettiv, hija għażlet li tagħmel użu minnu u jidher, fil-fehma tal-Qorti li s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Carmen Borg vs. Martin Sammut et** fl-24 ta' Frar 2023 hija turija ċara li r-rimedju huwa effettiv meta il-Bord ordna li l-kera tiġi awmentata minn €704 għal €4,400 fis-sena.

44. **Il-Qorti fid-dawl tas-suespost, taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u tqis illi l-Att XXVII tal-2018 ipprovda rimedju għal-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.**

Ikkunsidrat

Rimedju: Kumpens

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

Dies a Quo

46. L-azzjoni odjerna ġiet intavolata fl-1 ta' Diċembru 2021. Ir-rimedju introdott bl-Att XXVII tal-2018 kien diġà fis-seħħ. Il-Qorti sejra tikkonsidra li ż-żmien rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ġie fi tmiemu fil-31 ta' Lulju 2018 u ċioe lejliet il-ġurnata li daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

47. Imiss jiġi determinat minn meta għandu jibda jiddekori t-terminu għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji. Fis-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 ġie ritenut illi:

"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta'

missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

48. Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetàrji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[12]

49. Fil-każ odjern id-defunt Alfred Bord b'testment tat-12 t'Ottubru 2012 fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel innomina bħala eredi universali tal-ġid kollu tiegħu lill-martu Carmen Borg.

50. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 t'April 1982 u ċioe meta ġiet fi tmiema l-konċessjoni enfitewtika u l-31 ta' Lulju 2018, lejlet id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Likwidazzjoni tal-kumpens

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

"Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-

[12] Ara wkoll **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

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

52. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunjarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

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

53. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Konrad Xuereb sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond.

54. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1982	920.25[13]	209.64[14]
1983	1,227.00	279.52
1984	1,227.00	279.52
1985	1,227.00	279.52

[13] €1,227 /12 x 9 (April sa Diċembru).
[14] €209.64 /12 x 9.

1986	1,227.00	279.52
1987	1,065.00	279.52
1988	1,065.00	279.52
1989	1,065.00	279.52
1990	1,065.00	279.52
1991	1,065.00	279.52
1992	1,746.00	279.52
1993	1,746.00	279.52
1994	1,746.00	279.52
1995	1,746.00	279.52
1996	1,746.00	279.52
1997	3,120.00	279.52
1998	3,120.00	279.52
1999	3,120.00	279.52
2000	3,120.00	279.52
2001	3,120.00	279.52
2002	4,182.00	279.52
2003	4,182.00	279.52
2004	4,182.00	279.52
2005	4,182.00	279.52
2006	4,182.00	279.52
2007	6,553.00	279.52
2008	6,553.00	280.00
2009	6,553.00	280.00
2010	6,553.00	280.00
2011	6,553.00	280.00
2012	6,229.00	280.00
2013	6,229.00	525.20
2014	6,229.00	525.20
2015	6,229.00	525.20
2016	6,229.00	525.20
2017	8,993.00	525.20
2018	5,245.92[15]	410.67[16]
Total	**134,542.17**	**11,634.31**

55. Is-somma ta’ €134,542.17 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €94,179.52.

[15] €8,993 /12 x 7 (Jannar sa Lulju).

[16] €704 / 12 x 7.

Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €75,343.62 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ħallsu l-intimati Sammut kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

56. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €63,709.31 li qed jiġu arrotondati għal tlieta u sittin elf u seba' mitt ewro (€63,700).**

57. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, din il-qorti tqis li in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[17] F'dan il-każ ir-rikorrenti wirtet il-fond fl-2019, meta għad-dispożizzjoni tagħha hija kellha diġà rimedju kif fuq spjegat u għalhekk il-Qorti m'hu ser tordna ebda danni non-pekunjarji.

Spejjeż tal-kawża

58. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

59. Dwar l-ispejjeż tal-intimati Gatt il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u għalhekk il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Spiteri għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

[17] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, tiddikjara li bl-operat tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjetà tagħha l-fond 117, Flat 2, Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. **Tilqa'** t-tielet talba, tiddikjara lill-Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni pekunjarji hekk sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' tlieta u sittin elf u seba' mitt ewro (€63,700).

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tlieta u sittin elf u seba' mitt ewro (€63,700) rappreżentanti danni pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
27 ta' Frar 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur