FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 25 ta' Marzu, 2024.

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 783/2021 ISB

Theresa Bezzina (K.I.: 10947M) f'isimha *proprio* u bħala mandatarja speċjali tal-assenti Alan Hayden (Passaport Ingliż Numru: 123086947) u Theresa Elphick (Passaport Ingliż Numru: 530944307); John Muscat (K.I.:462236M), Josephine Muscat (K.I.: 214139M), Mary Victoria Muscat (K.I.: 783544M), u Emanuel Muscat (K.I.: 18945M); u permezz ta' digriet tal-1 ta' Ġunju 2022, l-atti f'isem John Muscat ġew trasfużi f'isem ibnu David Muscat (K.I. 510561M)

vs

(1) L-Avukat tal-Istat u
(2) Cristino Attard (K.I.: 333248M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Theresa Bezzina pro et noe et**, intavolat fit-2 ta' Diċembru 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom u senjatament tal-fond bin-numru uffiċċjali erbgħa u għoxrin (24) jismu "Rita" fi Triq il-Kanonku Bonnici, il-Ħamrun, u dan bi ksur tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenżjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenżjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap 319, u dan prevja, occorrendo, n-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoni tal-liġi nulla u bla effett;*

2. *Konsegwentement tiddikjara li l-intimat Attard mgħandux il-jedd li jibqa' jokkupa l-fond bin-numru uffiċċjali erbgħa u għoxrin (24) jismu "Rita" fi Triq il-Kanonku Bonnici, il-Ħamrun b'titolu ta' kirja li giet maħluqa permezz ta' provvediment reż bla effett;*

3. *Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mid-19 ta' Frar 1991 sal-lum u se tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti jingħataw il-pussess tal-fond de quo;*

4. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;*

5. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.*

U dan wara illi ppremettew:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċċjali erbgħa u għoxrin (24) jismu "Rita" fi Triq il-Kanonku Bonnici, il-Ħamrun;

Illi dan il-fond ippervjena għand l-esponenti kif ġej:

(i) Il-fond de quo kien ġie akkwistat minn Carmelo Muscat b'kuntratt ta' akkwist fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-15 ta' Frar 1964 (Dok. A) u dan fil-kors taż-żwieġ tiegħu ma' Maria Assunta Muscat;

(ii) Waqt li Carmelo Muscat miet madwar tmienja u tletin sena ilu, martu Maria Assunta mietet fid-19 ta' Diċembru 2000;

(iii) Skond it-testment unica carta tagħhom fl-Atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-1 ta' Ottubru 1970, huma istitwew eredi lis-sitt uliedhom ossia lill-esponenti Theresa Bezzina, John Muscat, Josephine Muscat u Emanuel Muscat kif ukoll lil Mary Violet Hayden u Walter, illum mejtin;

(iv) Il-wirt ta' Maria Assunta Muscat ġie debitament denunzjat bl-opportun att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-Atti tan-Nutar Joseph Debono tal-21 ta' Marzu 2001 (Dok. B);

(v) L-imsemmi Walter Muscat miet nhar it-2 ta' Settembru 2006 u skond l-aħħar testment tiegħu fl-Atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tas-16 ta' Marzu 2005, huwa istitwixxa eredi tiegħu lil martu, l-esponenti Mary Victoria Muscat (Dok. C). Sehemu mill-fond de quo ġie debitament denunzjat bl-opportun att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-Atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar tat-28 ta' Lulju 2021 (Dok. D);

(vi) L-imsemmija Mary Violet Hayden ġiet nieqsa nhar it-30 ta' Settembru 2018 u skond l-aħħar testment tagħha fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri tad-19 ta' Mejju 1997, hija istitwiet b'eredi liż-żewġ uliedha, l-esponenti Alan Hayden u Theresa Elphick (Dok. E). Sehemhom mill-fond de quo ġie debitament denunzjat bl-opportun att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-Atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar tat-28 ta' Lulju 2021 (Dok. F). Billi l-istess Alan Hayden u Theresa Elphick jabitaw barra minn Malta, huma innominaw lill-esponenti Theresa Bezzina bħala mandatarja speċjali u dan permezz ta' prokura tal-5 ta' Mejju 2021 (Dok. G);

Illi l-fond de quo ilu okkupat mill-intimat Cristino Attard għal snin twal billi kien ġie oriġinarjament konċess minn Carmelo Muscat lill-istess intimat in subenfitewsi temporanja għal

perjodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-20 ta' Frar 1974 b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Tabone Adami tas-6 ta' Marzu 1974 (Dok. H) u dan versu l-annwu canone ta' erbgħin lira (Lm40);

Illi mal-għeluq tat-terminu enfitewtiku fid-19 ta' Frar 1991, l-intimat Attard baqa' jokkupa l-istess fond b'titlu ta' kera billi bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, ġiet introdotta dispożizzjoni fl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u ċjoe l-Art. 12 li llum jipprovdi kif ġej:

(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b)[1]*; u*

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

…

Illi konsegwentement, mal-għeluq tal-enfitewsi temporanja fl-1991, l-intimat Attard baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera b'dan li l-kera ġiet aġġustata kif jingħad fl-imsemmija Ordinanza;

Illi bis-saħħa tal-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ fl-1995, id-dispozizzjonijiet tal-Art. 12 tal-Kap. 158 ma baqgħux japplikaw għal konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji magħmula wara l-1995;

Illi bl-emendi fil-liġi tal-kera li saru fl-2009, ġie pprovdut li "mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iż-żieda fil-kera minħabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suggetti għal kera li tinħoloq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar għandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Ċivili". Isegwi għalhekk illi skond l-Art. 1531C tal-Kap. 16 il-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni pubblikat għall-għanijiet tal-Kap. 158;

Illi l-esponenti jqisu li l-jeddijiet fundamentali tagħhom qed jigu leżi u dan in vista tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) tal-Kap. 158;

Illi meta saret il-konċessjoni enfitewtika fl-1974 lill-intimat Attard, il-konċedenti ma setgħux jipprevedu l-implikazzjonijiet tal-liġi sopraċitata li ġiet promulgata permezz tal-Att XXIII tal-1979, liema liġi tapplika mhux biss b'mod prospettiv imma

---

[1] Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, ilkerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet talkirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża lfond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

anke b'mod retroattiv, u kwindi l-esponenti ġew effettwati u preġudikati bil-bdil tal-liġi, billi mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika, l-enfitewta baqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża flimkien mal-familja tiegħu u għadhom jagħmlu hekk sal-lum;

Illi jsegwi għalhekk li r-rikorrenti qiegħdin jiġu imċaħħda mill-fond propjeta' tagħhom u mir-reali godiment ta' ġidhom, peress li l-kundizzjonijiet imposti mil-liġi permezz ta' l-Att XXIII tal-1979 huma sproporzjonati għall-ghanijiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti huma mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom għal żmien indefinit u dan versu kirja li ċertament ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali fis-suq tal-lum tenut kont il-kobor u l-lokalita tal-fond de quo;

Illi bl-emedi li saru riċentement bl-introduzzjoni tal-Art. 12B fil-Kap. 158, liema dispożizzjonijiet l-esponenti xorta jqisu li ma jagħtux rimedju, l-esponenti jistgħu jitolbu reviżjoni tal-kera mil-lum 'il quddiem iżda dan bl-ebda mod ma jindirizza dak li seħħ bl-introduzzjoni tal-liġi tal-1979 u l-introjtu potenzjali li l-esponenti tilfu;

Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għal leżjoni tal-jeddijiet tal-esponenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenżjoni Ewropeja;

Illi kif ritenut minn dawn il-Qrati, filwaqt li l-Art. 12 tal-Kap. 158 kellu bħala għan "a legitimate social policy", il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintefa' kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtigijiet tal-interess ġenerali tal-komunita u l-ħtiega għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern hawn lok għal rimedju taħt il-preċitata Konvenzjoni;

Illi jidher ċar li l-intimat Attard mgħandu ebda intenzjoni li jivvaka l-imsemmi fond;

Illi għalhekk l-unika triq li għandhom l-esponenti hija li jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti għall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenżjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors (fol 6 sa fol 27);

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2021, li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Frar 2022 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**Risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-16 ta' Frar 2022 (fol 31) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jippruvaw kif tassew iddevolva l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia l-fond bin-numru 24, bl-isem 'Rita', fi Triq il-Kanonku Bonniċi, il-Ħamrun u jikkristallizzaw l-interess li għandhom fil-proċeduri odjerni;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, jeħtieġ li r-rikorrenti juru kif seħħet il-konċessjoni sub-enfitewtika lill-intimat Cristino Attard u jippruvaw l-eżistenza tal-kirja ai termini tal-* ***artikolu 12(2) tal-Kap. 158*** *tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi in oltre, jeħtieġ li r-rikorrenti juru li l-intimat Attard dejjem għex u għadu jgħix fil-fond in mertu a tenur tal-* ***artikolu 12 tal-Kapitolu 158*** *tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti* ***ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom*** *għal dawk il-perjodi fejn ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella* ***fejn ma kinux legalment intitolati li jirċievu l-frottijiet tal-fond in mertu****;*

5. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti* ***għat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika*** *li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-****Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, jingħad illi l-*

applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, ma jiskrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif allegat. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

7. *Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

8. *Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas m'għandhom jintlaqgħu;*

9. *Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant hu hekk li bis-saħħa tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn*

kif ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et****. (deċiża 06/10/20) "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hemm f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

10. *Illi in oltre, skont l-****artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta****, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat, u għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant, jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa nuqqas tagħhom li m'għandux jagħmel tajjeb għalih l-Istat. Isegwi wkoll illi t-talbiet attriċi msejsin fuq l-impossibilta` tar-rikorrenti illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom mhumiex mistħoqqa;*

11. *Illi b'referenza speċifika għat-tieni talba attriċi, in kwantu qed jintalab li bħala rimedju, din il-Qorti għandha tgħaddi biex tordna l-iżgumbrament tal-intimat Attard, il-Qorti Kostituzzjonali diġa' għamlitha ċara kemm-il darba li din l-Onorabbli Qorti mhix il-fora addattata sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati inkwilini;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;*

Rat ir-risposta ta' **Cristino Attard** intavolata fl-10 ta' Marzu 2022 (fol 36) li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi t-talbiet rikorrenti ghandhom ikunu michuda kontra r-rikorrenti bl-ispejjez u dan għas-segwenti ragunijiet:

1. Preliminarjament, l-intimat Attard m'hux il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandu jiġi liberat 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 talbniedem 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 jirrizultaw xi danni b'rizultat ta' l-Att XXIII ta' 1-1979, dawn id-danni qatt ma jistgħu jigu attribwiti jew jigi mitluba mill-intimat Attard izda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni ruzultanti minn legislazzjoni għandha tintalab mill-Istat;

4. Illi bla pregudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, dik il-parti tattalba rikorrenti relattivament għall-izgumbrament ta' l-intimat Attard Desira ma tista' qatt tintlaqa';

5. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimat Attard igawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallas l-kera b'mod regolari li r-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;

6. Illi f'kull każ l-eċċipjenti m'għandux ikun żgumbrat mil-fond de quo;

7. L-intimat Attard m'għandux ibaghti spejjeż.

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

Rat ir-rikors ta' David Muscat intavolat fil-21 ta' April 2022 (fol 38) li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti:

> *... tawtorizza t-trasfużjoni tal-ġudizzju stante l-mewt tar-rikorrenti John Muscat u dan billi l-esponenti David Muscat (K.I.: 510561M) jassumi l-atti flok il-kompjant missieru u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.*

Rat illi fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 48) b'affidavit tar-rikorrenti **Theresa Bezzina** flimkien ma' dokumenti oħrajn (fol 49 sa fol 55).

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022 (fol 47) li permezz tiegħu laqgħet it-talba ta' David Muscat stante l-mewt tar-rikorrent John Muscat u ordnat t-trasfużjoni f'isem ibnu David Muscat.

Rat ukoll id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-1 ta' Ġunju 2022 (fol 47) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit George Pullicino** sabiex jistma l-valur lokatizju tal-proprjetà *de quo* għal perjodu bejn id-19 ta' Frar 1991 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-2 ta' Novembru 2022 (fol 58) li permezz tagħha ppreżentaw kopja tal-irċevuti tal-kera disponibbli mill-2010 sal-2021 (fol 59 sa fol 76).

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023, stante li l-Perit nominat mill-Qorti kien għadu m'espletax l-inkarigu tiegħu, il-Qorti ssostitwiet il-Perit nominat u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea**.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fit-12 ta' Ġunju 2023 (fol 81 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qed jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023, xehed **Cristino Attard** u ppreżenta żewġ kotba tal-kera (fol 107).

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023 saret id-dikjarazzjoni tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tal-20 ta' Novembru 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **__fatti__**:

Illi r-rikorrenti **Therese Bezzina** fl-affidavit tagħha tispjega u tippreżenta numru ta' dokumenti li juru l-provenjenza tat-titolu tagħha u r-rikorrenti l-oħra tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza u ċjoè l-fond bin-numru **24, 'Rita', Triq il-Kanonku Bonnici, Ħamrun** li kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti Carmelo u Maria Assunta Muscat.

Tispjega li Carmelo Muscat kien xtara l-fond matul iż-żwieġ tiegħu lil Maria Assunta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat 15 ta' Frar 1964. Tgħid li Carmelo Muscat miet aktar minn tmienja u tletin (38) sena ilu u Maria Assunta mietet fid-19 ta' Diċembru 2000. Il-wirt tagħhom ddevolva favur uliedhom, ċjoè Therese Bezzina, John, Josephine, Emanuel, Mary Violet Hayden u Walter, aħwa Muscat, *ai termini* tat-testment fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat l-1 ta' Ottubru 1970. Id-Dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Assunta Muscat ġiet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Joseph Debono fil-21 ta' Marzu 2001.

Tgħid li Walter Muscat miet fit-2 ta' Settembru 2006 u *ai termini* ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datat 16 ta' Marzu 2005 ħalla bħala eredi lil martu Mary Victoria Muscat. Id-Dikjarazzjoni *causa mortis* ġiet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar fit-28 ta' Lulju 2021.

Tispjega li Mary Violet Hayden mietet fit-30 ta' Settembru 2018 u ħalliet eredi liż-żewġ uliedha Alan Hayden u Theresa Elphick *ai termini* tat-testment fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 19 ta' Mejju 1997. Id-Dikjarazzjoni *causa mortis* ġiet ippubblikata fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar fit-28 ta' Lulju 2021.

Tgħid li John Muscat miet riċentement fil-mori tal-kawża.

Tispjega li fil-proprjetà *de quo* jgħix Cristino Attard wara li oriġinarjament il-fond kien ingħatatlu b'ċens temporanju minn missierha għall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena mill-20 ta' Frar 1974 u dana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tas-6 ta' Marzu 1974 biċ-ċens ta' erbgħin Lira Maltin (Lm 40) fis-sena. Tgħid li huma waqfu jaċċettaw il-kera fi Frar 2021 u qabel dakinhar kienet titħallas il-kirja ta' tlett mija u tlettax-il Ewro (€313) fis-sena.

Tgħid li minkejja li l-liġi nbidlet fl-2009 u l-kirja għoliet ftit, dan xorta mhuwiex biżżejjed u ma jirriflettix il-valur veru tal-fond.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti ppreżentaw wkoll l-irċevuti tal-kera sa mis-sena 2010 'il quddiem sas-sena 2021.

Fix-xhieda tiegħu **Cristino Attard** jgħid li ilu jgħix fil-proprjetà *de quo* kważi ħamsin sena. Jgħid li jgħix hemm b'titolu ta' kera li jitħallas kull sitt xhur lil John Muscat. Jgħid li qablu kienu jgħixu fil-fond il-ġenituri tar-rikorrenti. Jgħid li ma jiftakarx kemm kien iħallas meta ngħatalu l-fond iżda llum iħallas mija u tmienja u ħamsin Ewro (€158) kull sitt xhur. Ix-xhud ippreżenta l-kotba tal-kera relattivi.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-12 ta' Ġunju 2023 (fol 81 *et seq*), irrelatat li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2005 sas-sena 2018, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq, skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1991 sa 1995	€720 fis-sena	€3,600 ta' ħames snin
1996 sa 2000	€1,170 fis-sena	€5,850 ta' ħames snin
2001 sa 2005	€1,600 fis-sena	€8,000 ta' ħames snin
2006 sa 2010	€2,400 fis-sena	€12,000 ta' ħames snin
2011 sa 2015	€2,800 fis-sena	€14,000 ta' ħames snin
2016 sa 2020	€3,600 fis-sena	€18,000 ta' ħames snin
2021	€5,400 fis-sena	€5,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' sitta u sittin elf, tmien mija u ħamsin Ewro (€66,850) mis-sena 1991 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew biex jelenkaw il-provenjenza tat-titolu tagħhom, kif fuq spjegata u għalhekk jikkontendu li t-titolu tagħhom huwa ben pruvat. Isostnu li fir-rigward tal-prova tal-kirja huma ppreżentaw ukoll kopja tal-konċessjoni emfitewtika minn fejn jirriżulta li l-intimat Attard ilu jgħix hemm mill-1974 kif ġie kkonfermat ukoll minnu stess u għalhekk dan l-element huwa wkoll ben pruvat.

Isostnu li kwalunkwe danni għandu jestendi wkoll għall-perjodu meta kien għadhom mhux sidien tal-proprjetà, iżda mill-1991 u dan b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Anna Caruana et v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-29 ta' Mejju 2023.

Isostnu li permezz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa evidenti li l-leġislatur iffavorixxa u pproteġa lill-inkwilin a detriment tas-sidien u dana stante li s-sid ma setax jieħu lura pussess tal-post kif ukoll mill-fatt li ma setax jitlob kera skont is-suq miftuħ.

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jissottomettu li in vista tal-fatt illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment tal-proprjetà tagħhom minħabba l-Artikoli tal-liġi in kwistjoni għandu jirriżulta li kien hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti. In sostenn ta' dan jirreferu għall-ġurisprudenza diversa u voluminuża tal-Qorti Ewropea.

Isostnu li l-kumpens dovut lilhom għandu jkun tal-inqas l-ammont ekwivalenti għad-diskrepanza bejn dak li rċevew u dan li ntitolati għalih skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku u ċjoè l-ammont ta' tnejn u sebgħin elf, mitejn u ħamsin Ewro (€250,000) u dan oltre d-danni morali li għandu jiġi kkalkulat fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jikkonferma li l-fond in kwistjoni mill-provi miġjuba huwa tassew soġġett għall-kirja *ai termini* tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fir-rigward tat-titolu jsostni li m'hemm ebda dubju fir-rigward tat-titolu fil-konfront tar-rikorrenti kollha ħlief ta' David Muscat. Isostni li għalkemm l-atti ġew trasfużi f'ismu bħala l-eredi universali ta' missieru jirriżulta li l-użu u l-użufrutt tal-beni kollha ta' John Muscat jappartjenu lil martu Maria Assunta Muscat u għalhekk la darba ma nġiebet ebda prova li din ġiet nieqsa hija biss, bħala sid il-kera, tista' tippretendi leżjoni in kwantu is-sest indiviż in kwistjoni.

Fir-rigward tal-leżjoni vis-a-vis l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jsostni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu u għadhom joħolqu l-proporzjonalità meħtieġa peress li jxeqilbu l-bilanċ favur sid il-kera. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjoni fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie rikonoxxut li bl-Att XXVII tal-2018 ma jista' qatt ikun hemm ebda kwistjoni ta' proporzjonalità.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

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

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti jeħtieġu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*. Mentri permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet tagħhom għal dawk il-perjodi fejn ma kinux proprjetarji tal-fond *de quo*, jew fejn ma kinux legalment intitolati li jirċievu l-frott tal-istess fond.

Il-Qorti tinnota li permezz tas-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat fil-konfront tal-ħames sesti ($^5/_6$) indiviżi li jappartjenu lil Theresa Bezzina, Josephine Muscat, Emanuel Muscat, Walter Muscat, Alan Hayden u Theresa Elphick jirriżulta b'mod ċar li huma għandhom titolu ta' sidien il-kera u li wirtu l-antekawża tagħhom.

Mill-banda l-oħra jissottometti li għalkemm l-atti ġew trasfużi f'ismu bħala l-eredi universali ta' missieru jirriżulta li l-użu u l-użufrutt tal-beni kollha ta' John Muscat jappartjenu lil martu Maria Assunta Muscat u għalhekk la darba ma nġiebet ebda prova li din ġiet nieqsa hija biss, bħala sid il-kera, tista' tippretendi leżjoni in kwantu s-sest indiviż in kwistjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva dak li qalet din il-Qorti, kif diversament preseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Noelle Galea v. L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Mejju 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

83. *Jirriżulta illi fit-testment tagħha, Agnes Magri halliet il-fond lir-rikorrenti, Noelle Galea, iżda soġġett għall-użufrutt a benefiċċju ta' Angela Magri, oħt Agnes Magri u z-zija tar-rikorrenti, tul il-ħajja kollha tagħha.*

84. *Jirriżulta illi Agnes Magri mietet fit-13 ta' Frar 2012 filwaqt illi Angela Magri mietet fit-13 ta' Awissu 2018.*

85. *Ikkunsidrat dan, il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjeta, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand wirtitha.*

86. *Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:*

"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti

tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriżi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

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

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

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

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

91. *Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirriżulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta' filwaqt illi l-użufrutt kien intiret minn*

ħuh. Għalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tiġi perċepita mill-attur, iżda minn l-użufruttwarju, li ġie nieqes fl-2019, u ċioe wara ż-żmien relevanti għal din il-kawża.

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

Il-Qorti tosserva wkoll dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali **Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022:

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

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, il-Qorti tqis li bħala l-eredi universali ta' missieru, David Muscat daħal fiż-żarbun legali ta' missieru u għalhekk għandu jedd għal kwalunkwe kumpens dovut għall-perjodu meta hu kien ħaj. Iżda minn dakinhar ta' mewtu kwalunkwe drittijiet ta' tgawdija għaddew għand l-użufruttwarja. Iżda ġialadarba l-mewt tal-imsemmi John Muscat seħħet fil-mori tal-kawża, kull dritt li għandu x'jaqsam ma' din il-proċedura tappartjeni lil David Muscat bħala l-eredi universali tiegħu. **Isegwi għalhekk li din il-Qorti hi sodisfatta wkoll bit-titolu tar-rikorrent David Muscat f'dawn il-proċeduri.**

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja</u>

It-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat titlob prova wkoll tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat indika li dan l-element huwa sodisfatt bil-provi miġjuba.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

<u>Eċċezzjoni li l-intimat Cristino Attard mhuwiex il-leġittimu kontradittur</u>

Skont it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Attard, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et v. l-Avukat tal-Istat et**[2]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta'*

[2] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Attard.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà *de quo* u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jgħid:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll għal **J. Lautier Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-24 ta' Ġunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjetà kif ukoll l-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu, jammonta għal

leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħhom.

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

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **Brincat et v. Avukat Ġenerali et 90/2017** tas-27 ta’ Ġunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta’ din il-Qorti, fi ftit kliem, tpinġi s-sitwazzjoni b’mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta’ qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta’ Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta’ proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta’ Strasburgu,

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

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with

particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

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

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

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

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

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-

Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

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

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

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

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

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

Fis-sentenza **Brincat et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:

Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li

jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

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

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

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

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

Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Issir ukoll referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. Avukat Ġenerali et** fejn intqal:

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

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

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

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

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

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

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

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

M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha qabel id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.

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

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

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċjoè mill-21 ta' Frar 1991 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien erbgħin Lira Maltin (Lm40) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi Frar 1991, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2021 kienet tammonta għal tliet mija u tlettax-il Ewro (€313) fis-sena.

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

1991 (minn Marzu) sa 1995 €720 fis-sena €3,480 ta' ħames snin

1996 sa 2000	€1,170 fis-sena	€5,850 ta' ħames snin
2001 sa 2005	€1,600 fis-sena	€8,000 ta' ħames snin
2006 sa 2010	€2,400 fis-sena	€12,000 ta' ħames snin
2011 sa 2015	€2,800 fis-sena	€14,000 ta' ħames snin
2016 sa (Lulju) 2018	€3,600 fis-sena	€9,300 ta' tliet snin

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Marzu 1991 sa' Lulju 2018), is-somma ta' sebat elef, mija u sitta u erbgħin Ewro (€7,146).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, sitt mija u tletin Ewro (€52,630).

Dan huwa b'mod ferm aktar minn dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Illi fil-kawża **Herbert Brincat et v. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

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

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

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

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrent kellu jipperċepixxi skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tnejn u ħamsin elf, sitt mija u tletin Ewro (€52,630);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sitta u tletin elf, tmien mija u wieħed u erbgħin Ewro (€36,841), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' disgħa u għoxrin elf, erba' mija u tlieta u sebgħin Ewro (€29,473). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' sebat elef, mija u sitta u erbgħin Ewro (€7,146) – dan iħalli bilanċ nett ta' tnejn u għoxrin elf, tliet mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€22,327).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf, tliet mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€22,327).**

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tiġi adottata minn dawn il-Qrati u tillikwida s-somma ta' **ħames t'elef Ewro (€5,000)**.

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

1) **Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà skont l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dan illi għar-raġunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

2) **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

3) **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tnejn u għoxrin elf, tliet mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€22,327)**u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef (€5,000)**.

4) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sebgħa u għoxrin elf, tliet mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€27,327)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur