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. 10

Rik. Nru. 30/2022 ISB

Jane sive Janet Caruana (K.I. 231567M), Paul Camilleri (K.I. 630860M), Rosette Grech (K.I. 205562M), Carmelo Camilleri (K.I. 505063M), Joseph Camilleri (K.I. 278865M), Amanda Camilleri (K.I. 529672M), Victor Schembri (K.I. 665354M), Anthony Schembri (K.I. 320142M), Joseph Schembri (K.I. 779548M), Maria Rosaria sive Lucy Zammit (K.I. 23244M), Carmen Fenech (K.I. 257247M)

vs

Avukat tal-Istat

Helen Bugeja (K.I. 263568 M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Jane sive Janet Caruana et**, intavolat fit-18 ta' Jannar 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Helen Bugeja u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond* ***7, gja 3, Triq San Kostantinu, Birkirkara,*** *proprjetà tal-istess rikorrenti.*

II. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà* ***7, gja 3, Triq San Kostantinu, Birkikrara,*** *bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

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

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

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***7, gja 3, Triq San Kostantinu, Birkirkara*** *fejn dan il-fond kien jappartjeni liz-ziju tar-rikorrenti odjerni, illum mejjet, ossia Emmanuel Borg.*

2. *Illi l-imsemmi Emmanuel Borg miet ab intestato fit-11 ta' Jannar 2000, fejn l-wirt tieghu ddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni, ossia nofs indiviz fuq Jane sive Janet Caruana, Paul Camilleri, Rosette Grech, Carmelo Camilleri, Joseph Camilleri, Amanda Camilleri u nofs indiviz iehor, fuq iz-zija taghhom Michelina Schembri, bhala l-unika familjari tal-mejjet.*

3. *Illi l-imsemmija Michelina Schembri mietet fit-13 ta' Novembru 2009, kif jirrizulta mic-certifkat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A".***

4. *Illi l-wirt tal-imsemmija Michelina Schembri ddevolva skont testment unica carta tal-5 ta' April 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B"**, fuq it-tfal taghha kollha, ossia r-rikorrenti odjerni l-ohra, Victor Schembri, Anthony Schembri, Joseph Schembri, Maria Rosaria sive Lucy Zammit, Carmen Fenech.*

5. *Illi l-wirt tal-imsemmija Michelina Schembri gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat 16 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**.*

6. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-5 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**, l-antekawza tar-rikorrenti, ossia Emmanuel Borg, kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sebgha u ghoxrin sena l-fond imsemmi lil intimata Helen Bugeja nee Borg, versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm100 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett minn 1990.*

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

8. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-**6 ta' Ottubru 2017** u c-cens annwu u temporanju gie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 stante li Helen Bugeja kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif ghadu sal-lum.*

9. *Illi l-kera ghalhekk fit-2017 kienet **€116.50** kull sitt xhur, u biex illum thallas l-ammont ta' **€233** fis-sena.*

10. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-inkwilina intimata kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, hija kellha dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex tibqa tabita fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.*

11. *Illi l-intimata qed thallas il-kera irrizorja ta' **€233** fis-sena ghall-fond in kwistjoni, u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att*

XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Bugeja minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.

12. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

13. *Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjetà taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkoncedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet.*

14. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l'ebda ghazla ohra biex jgawdu hwejjighom u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbieghu l-istess fond, haga li huma ma ridux jaghmlu.*

15. *Illi r-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €233 liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.*

16. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghhom minkejja li l-antekawza minnhom hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Bugeja.*

17. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet* ***"Amato Gauci vs. Malta"****, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimat Cassar.*

18. *Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza "***Albert Cassar vs Malta"*** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

19. *Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet "***Franco Buttigieg and Others vs Malta",*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.*

20. *Illi huma ghandhom jircievu d-danni kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-***Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1*** fl-ismijiet* ***SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET,*** *deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz*

illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

Rat id-dokumenti annessi mar-rikors promotur (fol 7 sa fol 21)

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Frar 2022 fl-10:15 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fil-11 ta' Frar 2022 (fol 24) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar** (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);*
2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta` u/jew qabel ma skadiet il-konċessjoni enfitwetika temporanja, u lanqas ma jistgħu jilmentaw dwar perjodi wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;*
3. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u ulterjorment fl-2021.*

Illi f'dan il-kuntest jingħad ukoll illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju

*effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXVII tal-2018**;*

4. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qiegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
5. *Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, din ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-**Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa sid tal-propjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi*

*għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*
8. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar il-fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*
9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-**Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea** wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ippreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*
10. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of*

the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in ***James and others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and others*** *Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

*11. Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;*

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

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

13. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-antekawża tagħhom liberament u volontarjament ikkonċeda il-fond mertu ta' din l-azzjoni b'enfitewsi temporanja mill-1988 sal-2017. Dan ifisser li l-ilment tar-rikorrenti dwar l-isproporzjon fil-kera jista' biss ikun ikkunsidrat mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika sad-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Fi kwalunkwe każ, f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

14. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' **Amato Gauci v Malta**[1] rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"[2]; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

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

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

17. *L-**artikolu 12B** jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi*

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jistgħu wkoll jitolbu li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera[4];

18. *Din il-liġi, kif anke ulterjorment emendata bl-**Att XXIV tal-2021**, teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li <u>mhuwiex impossibbli għar-rikorrenti li jerġgħu jieħdu l-fond lura</u>. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu;*
19. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-risposta ta' **Helen Bugeja** intavolata fl-24 ta' Frar 2022 (fol 33) li permezz tagħha eċċepiet:

1. *ILLI preliminarjament l-esponenti tiddikjara illi hija m'hijiex il-legittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet maghmula fir-rikors tar-rikorrenti, u ghaldagstant hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju; u dana fid-dawl ta' gurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal- Bniedem, illi Ikoll jirritenew li f' materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taht il-*

[4] F'dan is-sens ara ***Maria Pintley v. Avukat tal-Istat et***, deċiż 1/12/21, Appell – 137/20/1.

Kostituzzioni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taht il-Konvenzioni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u 1-Libertaijiet Fundamentali, il-legittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi cittadin privat.

2. ILLI minghajr pregudizziu ghas-sueccepit, principju fundamentali tal-ligi jiprovdi illi qui sui jure utetur neminem laedere videtur u fid-dawl tal-istess principju jinghad illi l-esponenti geghdin biss jezercitaw d-drittijiet moghtija lilhom permezz tal-Ligijiet vigenti f Malta u ghaldaqstant huma ma jistghu gatt jinzammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti ghal xi danni, li 1-istess rikorrenti jallegaw li qed issofru minhabba 1-implimentazzioni tal-istess Ligijiet ta' Malta.

3. ILLI minghajr pregudizziu ghal dak sueccepit, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw ksur tal-Kostituzzioni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f dan il-kaz ma kien hemm ebda tehid obbligatorju ta proprjeta u l-kera mertu tal-kawza in dizamina kienet wahda volontarja li bagghet ghaddejja minghajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti ghal numru ta' snin.

4. ILLI bla pregudizzju ghas-sueccepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzioni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzioni u ghalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom.

5. ILLI dejjem minghajr pregudizziu ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunkwe kaz, 1-esponenti m'ghandux ibati ghal xi eventwali nuqqas ta azzioni mill-Istat u fi kwalunkwe kaz huwa 1-Istat li ghandu jigi ikkundannat jaghti rimedju.

6. ILLI ghaldaqstant kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati ghandha tkun michuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi hija infondata fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

7. ILLI dejjem minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunkwe kaz, 1-esponenti m'ghandhomx ibatu

ghal xi eventwali nuqqas ta' azzioni mill-Istat u fi kwalunkwe kaz huwa l-Istat li ghandu jigi ikkundannat jaghti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mghandhomx ibatu ebda spejjez, danni, kumpens u/jew imghax legali li jista' jinghata a favur tar-rikorrenti f din il-kawza, u dan peress li kull ma l-esponenti ghamlu
u ghadhom jaghmlu sal-lum huwa li josservaw il-Ligijiet tal-pajjiz.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tal-21 ta' Marzu 2022 (fol 37) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizju tal-proprjetà *de quo* għal perjodu bejn s-sena 1990 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Maria Louise Caruana Galea** maħluf fit-28 ta' Lulju 2022 (fol 41 *et seq*).

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li ma fadallux provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, l-intimata Bugeja ppreżentat nota (fol 65) b'affidavit tagħha stess kif ukoll kopja tal-kotba tal-kera (fol 66 sa fol 90).

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti għamlu referenza għall-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 41/2022JD fl-ismijiet **Jane Caruana v. Helen Bugeja et** deċiża fit-22 ta' Settembru 2022.

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-partijiet li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu magħmula fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023.

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

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 **Janet Caruana** 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 il-fond bin-numru 7, ġja 3, Triq San Kostantinu, Birkirkara li kien oriġinalment jappartjeni liz-ziju tagħha Emmanuel Borg.

Tispjega li Emmanuel Borg miet intestat fil-11 ta' Jannar 2000 u l-wirt tiegħu għalhekk iddevolva, in kwantu għal nofs indiviż fuqha, flimkien ma' Paul Camilleri, Rosette Grech, Carmelo Camilleri, Joseph Camilleri u Amanda Camilleri filwaqt li n-nofs indiviż rimanenti ddevolva fuq iz-zija tagħha Michelina Schembri. Il-wirt tiegħu ġie debitament iddikjarat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-16 ta' Mejju 2000.

Tgħid li Michelina Schembri mietet fit-13 ta' Novembru 2009 u l-wirt tagħha ddevolva *ai termini* tat-testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 5 ta' April 1983 favur uliedha Victor Schembri, Anthony Schembri, Joseph Schembri, Maria Rosaria sive Lucy Zammit u Carmen Fenech.

Tispjega li permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 5 ta' April 1988, zijuha kien ikkonċeda b'titolu ta' emfitewsi temporanja l-fond *de quo* għall-perjodu ta' sebgħa u għoxrin (27) sena mid-data tal-kuntratt versu ċ-ċens ta' mitt Lira Maltin (Lm100) fis-sena lil Helen Bugeja neè Borg.

Tgħid li l-fond *de quo* mhux wieħed dekontrollat.

Tgħid li meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika fis-6 ta' Ottubru 2017, l-intimata Helen Bugeja baqgħet tgħix fil-fond b'kirja li għadha sal-lum titħallas fl-ammont ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro fis-sena (€233) u ċjoè rata d-doppju taċ-ċens.

Tikkontendi li l-liġijiet l-antiki tal-kera qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom u sofrew danni kbar minħabba l-imsemmija leżjoni. Issostni li l-unika mod li jgawdu ħwejjiġhom kien li jbiegħu l-fond, ħaġa li huma qatt ma riedu jagħmlu bit-tama li xi darba l-fond jirritorna għandhom u jkun jista' jinkera bil-prezz tas-suq.

Issostni li huma ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, mentri l-inkwilina għadha tgawdi sal-lum u dak li suppost għamel il-Gvern wettquh huma.

Iżżid li huma ħallsu wkoll taxxa tas-suċċessjoni li qatt ma jistgħu jirkupraw stante l-kirja tant baxxa.

Tgħid li huma ma kellhom l-ebda għażla ħlief li jintavolaw dawn il-proċeduri sabiex jitħallsu danni ta' kemm ġew imċaħhda mill-proprjetà tagħhom mingħajr ma kienu jitħallsu kera xierqa.

Il-Qorti tosserva li permezz tal-kuntratt fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon datat 5 ta' April 1988, missier l-intimata Helen Bugeja kien ittrasferixxa lilha ż-żmien rimanenti mill-konċessjoni emfitwetika preċedenti li hu kellu mal-antekawża tar-rikorrenti u mill-ġdid saret konċessjoni emfitewtika ġdida favur l-istess intimata.

Fl-affidavit tagħha **Helen Bugeja** tgħid li hi ilha tgħix fil-fond *de quo* minn meta kienet zgħira. Tispjega li ommha u missierha kienu ilhom jgħixu hemm sbatax-il sena b'titolu ta' ċens. Tgħid li fis-sena 1988 ommha u missierha kien fadlilhom sitt (6) xhur biss miċ-ċens u kienu marru għand in-Nutar u ġiet rikonoxxuta hi bħala l-emfitewta l-ġdida.

Tispjega li meta l-fond għadda għand ommha u missierha kien kważi fi stat ta' abbandun u kien jikkonsisti biss f'bitħa u żewġt ikmamar tal-injam isfel. Tgħid li missierha kien għamel kċina u kamra tal-banju biex sar abitabbli.

Tgħid li tul is-snin hi għamlet ħafna xogħlijiet bħala dawl u ilma kif ukoll madum taċ-ċeramika. Tispjega li dejjem żammitu fi stat tajjeb. Tgħid li hi m'għandha ebda proprjetà oħra u lanqas m'għandha flus biex tixtri proprjetà alternattiva. Il-Qorti tosserva li l-intimata ppreżentat ukoll il-kotba tal-kera għall-perjodu mis-sena 1999 sa meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-28 ta' Lulju 2022 (fol 41 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fondi</u> in kwistjoni fis-suq liberu hu ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1990 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq, skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1990 sa 1994	€950 fis-sena	€4,750 ta' ħames snin

1995 sa 1999	€1,368 fis-sena	€6,840 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€2,104 fis-sena	€10,520 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€3,230 fis-sena	€16,150 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€3,610 fis-sena	€18,050 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€4,940 fis-sena	€24,700 ta' ħames snin
2020	€6,435 fis-sena	€6,435 ta' sena
2021	€6,600 fis-sena	€6,600 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u tmenin elf, u ħamsa u erbgħin Ewro (€84,045) mis-sena 1990 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-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew biex jgħidu li permezz tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-22 ta' Settembru 2022 bir-referenza 41/2022, il-kera fuq il-proprjetà *de quo* ġiet awmentata għall-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

Isostnu li l-antekawża tar-rikorrenti kienu obbligati ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jirrikonoxxu lill-inkwilina Helen Borg bħala inkwilina la darba ġiet fi tmienha l-konċessjoni emfitewtika u għalhekk kienu kostretti li jidħlu f'emfitewsi ġdida. Jikkontendu għalhekk b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Victor u Carmen Portanies v. Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' April 2016 li għandhom jirċievu l-kumpens dovut lilhom mit-terminazzjoni tal-ewwel konċessjoni emfitwetika u ċjoè mis-6 ta' Ottubru 1990 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

Isostnu li t-telf għall-imsemmi perjodu jammonta għal sebgħin elf, sitt mija u tmenin Ewro (€70,680) li minnhom iridu jitnaqqsu l-kera mħallsa li tammonta għas-somma ta' sitt elef, ħames mija u tnejn u għoxrin Ewro (€6,522). Jirreferu għall-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-

deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u għalhekk l-ammont ta' kumpens m'għandux ikun ta' inqas minn tnejn u tletin elf u disgħa u sebgħin Ewro (€32,079) u dan oltre` id-danni morali li għandu jiġi kkalkulat fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

B'referenza għad-deċizjoni **Sammut Carmel sive Charles v. Dimech Maria Stella et**[5] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-leżjoni u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-proprjetà.

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

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

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jibda biex jgħid li mill-provi miġjuba huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond *de quo* u li hu mħares bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk mhux se jkompli jinsisti fuq l-eċċezzjoni tiegħu f'dan ir-rigward.

Dwar il-leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jissottometti li llum huwa ben magħruf x'tgħid il-ġurisprudenza dwar dan u għalhekk ser jillimita ruħu għal sottomossjonijiet dwar ir-rimedji mitluba.

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

[5] Ir-rikorrenti jagħmel referenza wkoll għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et** deċiża fl-14 ta' Diċembru 2018, kif ukoll **Radmilli v. Malta** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Jannar 2022

ismijiet **Francis Buttigieg v. Avukat ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Ottubru 2020.

Isostni li l-perjodu li għandu jkun ikkunsidrat għandu jkun dak ta' bejn l-2017 u l-2018, u jekk kemm-il darba din il-Qorti tqis li għandu jkun ikkunsidrat mid-data tal-iskadenza tal-ewwel konċessjoni emfitewtika (1990) għandu jitqies il-fatt li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom ma kellhomx għalfejn jikkonċedu perjodu daqstant twil.

Isostni li bħal ta' qabilha, din il-Qorti għandha tħaddan il-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, **Cauchi v. Malta** meta tiġi għall-kumpens pekunjarju. Jispjega li r-rikorrenti ma ġabet l-ebda prova, li sofrew xi tip ta' danni morali u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tillikwida l-istess u dana b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca v. Reno Farrugia et** deċiża fit-3 ta' Frar 2003.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tagħha l-intimata **Helen Bugeja** issostni li hi mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni stante li ma tistax tiġi ritenuta responsabbli għal ħlas ta' kumpens jew danni. In sostenn ta' dan tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Sean Bradshaw et v. l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015.

Issostni li hi għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju billi hija dejjem qdiet l-obbligi tagħha skont kif stipulat fil-liġijiet viġenti u dejjem ħallset il-kera fil-ħin u s-sidien qatt ma kellhom problemi magħha. Għalhekk tikkontendi li hi m'għandhiex tiġi assoġġettata għall-ebda ħlas ta' danni, kumpens jew spejjeż tal-kawża.

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:

Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat titlob prova tat-titolu tar-rikorrenti u tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija mħarsa bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat indika li mill-provi miġjuba hu sodisfatt kemm li r-rikorrenti huma tassew sidien tal-proprjetà kif ukoll li hi regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Eċċezzjoni dwar il-perjodu tal-ilment

Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà, u/jew qabel ma skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja u lanqas ma jistgħu jilmentaw dwar perjodi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Oltre minn hekk, permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jsostni li r-rikorrenti kellhom qabel jagħmlu dan l-ilment jeżawrixxu r-rimedji ordinarju tagħhom a bażi tal-Att XXVII tal-2018.

Fis-sottomissjonijiet tiegħu jsostni li l-perjodu li għandu jittieħed in kunsiderazzjoni huwa dak ta' bejn l-2017 (l-iskadenza tal-aħħar konċessjoni emfitewtika) sal-2018 (is-sena meta r-rikorrenti setgħu jibbenefikaw minn rimedju adekwat u effettiv). Min-naħa l-oħra r-rikorrent jinsistu li l-leżjoni għandha tiġi kkunsidrata mill-1990 u ċjoè meta l-konċessjoni emfitewtika oriġinali ġiet fi tmiemha u dana stante li la darba ġiet itterminata l-ewwel konċessjoni ma kellhom l-ebda għażla ħlief li jirrikonoxxu l-inkwilina u huma għamlu dan permezz ta' konċessjoni emfitewtika ġdida, iżda xorta ma kellhom l-ebda għażla libera.

Il-Qorti tosserva dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Felicity Wismayer v. l-Avukat tal-Istat et** deċiża fid-9 ta' Ottubru 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *26. Considerando r-retroxena legali fl-1993 isegwi li anke jekk ġie kkuntrattat kuntratt ta' enfitewsi temporanju ieħor, ma jistax jingħad li rrikorrenti u l-antekawża tagħha għamlu dan b'mod liberu u volontarju stante li ċ-ċirkostanzi ħallew lir-rikorrenti b'idejha marbuta fir-rigward ta' dak li setgħet għamlet bil-proprjetà tagħha. L-ammont ta' ċens miftiehem fil-*

> *fatt hu ferm inferjuri għal dak li l-Perit Cassar ivvalutah li kieku kien fissuq miftuħ bla restrizzjoni li mponiet il-liġi tal-1979.*
>
> *27. Tenut kont dan jingħad li r-rikorrenti għandha tkun ikkumpensata għall-dak il-perjodu kollhu li fih hi sfat vittma tal-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż bħala l-eredi ta' ommha stante li għalkemm ma ġewx preżentati t-testmenti ta' ommha, wara studju akkurat tal-atti, inkluż is-sentenza tal-Ewwel Qorti, din il-Qorti għandha l-konvinċiment morali li r-rikorrenti fil-fatt daħlet fiż-żarbun ta' ommha.*

Applikat dan l-insenjament għall-kawża odjerna, isegwi li l-antekawża tar-rikorrenti daħlu fit-tieni konċessjoni emfitewtika fi żmien meta diġà ma kellhomx l-għażla li jirriprendu lura l-pussess tal-fond. Oltre minn hekk, ir-rikorrenti, kif jirriżulta mid-dokumenti miġjuba, huma lkoll l-eredi universali tal-antekawża tagħhom u għalhekk għandhom jidħlu fiż-żarbun legali tal-istess.

Għalhekk din il-Qorti ser tkun qed tqis kwalunkwe leżjoni tar-rikorrenti jekk tirriżulta minn Ottubru tal-1990.

Imiss issa li l-Qorti tqis d-disponibilità ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti li l-Qorti tifhem li huma dawk konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u partikolarment l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

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

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

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

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

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

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

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

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

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

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

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

……

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

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et v. Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[6] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."*[7]

> *"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[8]

> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[9]

> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[10].

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

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

---

[6] Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[7] **Dr Mario Vella v. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[8] **Lawrence Cuschieri v. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[9] **Stephen Falzon v. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[10] **Domenico Savio Spiteri v. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000

Kif ingħad fil-każ **George Debono et v. Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[11]:

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

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

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

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

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

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

[11] Rik 40/10

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 Generali et** fejn intqal:

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

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

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

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

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

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

Dan huwa wkoll konformi ma' dak ġja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia 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 <u>qabel</u> 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 l-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'għandhomx jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk qegħda, konformi ma' dak hawn fuq espress.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tkun qed tqis kwalunkwe leżjoni tar-rikorrenti għall-perjodu bejn Ottubru tas-sena 1990 sa Awwissu tas-sena 2018.

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabillità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

<u>Is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> titratta l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk:

> *(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod*

obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabbli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

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 mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et v. Avukat Ġenerali et**:

Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid

li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

Għalhekk din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

<u>Eċċezzjonijiet li l-intimata Helen Bugeja mhijiex il-leġittima kontradittriċi</u>

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

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et v. l-Avukat tal-Istat et**[12]:

"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.

Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.

[12] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."*

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-intimata Bugeja.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà *de quo* u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ġja ġie ċitat aktar 'il fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan 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 wkoll għal **J. Lautier Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-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-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu ħsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **Brincat et v. Avukat Ġenerali et** 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.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċjoè minn Ottubru tal-1990 sa Awwissu 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' mitt Lira Maltin (Lm100) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi Frar 2005, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2018 kienet tammonta għal mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) fis-sena.

Minn naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq ikkostatat:

1990 (minn Ott) sa 1994	€950 fis-sena	€3,958 ta' ħames snin
1995 sa 1999	€1,368 fis-sena	€6,840 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€2,104 fis-sena	€10,520 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€3,230 fis-sena	€16,150 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€3,610 fis-sena	€18,050 ta' ħames snin
2015 sa Lulju 2018	€4,940 fis-sena	€17,702 ta' erba' 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 (Ottubru 1990 sa' Lulju 2018), is-somma ta' sitt elef, ħames mija u tnejn u għoxrin Ewro (€6,522).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tlieta u sebgħin elf, mitejn u għoxrin Ewro (€73,220).

Dan huwa sewwa eċċessiv ghal dak perċepit mir-rikorrenti 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 Generali et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-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-liġ*i.

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:

> *1. 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-rikorrenti kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tlieta u sebgħin elf, mitejn u għoxrin Ewro (€73,220).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal wieħed u ħamsin elf, mitejn u erbgħa u ħamsin Ewro (€51,254), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' wieħed u erbgħin elf u tliet Ewro (€41,003). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' sitt elef, ħames mija u tnejn u għoxrin Ewro (€6,522) – dan iħalli bilanċ nett ta' erbgħa u tletin elf, erba' mija u wieħed u tmenin Ewro (€34,481).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **erbgħa u tletin elf, erba' mija u wieħed u tmenin Ewro (€34,481).**

In kwantu għal **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi adottata minn dawn il-Qrati u tillikwida s-somma ta' **għaxart elef Euro (€10,000)**.

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-intimat Bugeja konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex:

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

2) **Tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà skont tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-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.

3) **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.

4) **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **erbgħa u tletin elf, erba' mija u wieħed u tmenin Ewro (€34,481)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **għaxart elef (€10,000)**.

5) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u erbgħin elf, erba' mija u wieħed u tmenin Ewro (€44,481)** 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