QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 359/2022 FDP

Fl-ismijiet

Mt. Blanc Ltd
(C 9310)

vs.

L-Avukat tal-Istat;
u
Arthur Micallef [K.I. nru. 296853(M)] **u Miriam Micallef** [K.I. nru. 319561(M)]

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 1 ta' Lulju 2022, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

    1. *Illi s-soċjeta' rikorrenti hija l-propetarja tal-fond ossia l-appartmant numru 4, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, liema titolu tal-fond ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ tal-kawża;*

    2. *Illi l-propjeta in kwistjoni kienet ġiet akkwistata b'titolu ta' enfitewsi temporanja minn ċertu Pio Borg mingħand l-awturi fit-titolu tas-soċjeta' rikorrenti permezz żewġ kuntratti ta' datati l-erbgħatax (14) ta' Marzu tas-sena 1973 u ieħor datat it-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena 1991;*

    3. *Illi permezz ta' kuntratt datat id-disgħa u għoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena 1989 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, l-istess Pio Borg biegħ u ttrasferixxa l-utile dominju temporanju għaz-żmien li kien fadal mill-konċessjoni emfitewtika*

ta' sbatax (17) il-sena sena li kienu ser jiskadu nhar it-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena 1990, u kif ukoll dak għal żmien sussegwenti ta' wieħed u għoxrin (21) sena li kien ser jibda jiddekorri minn nhar l-erbgħatax (14) ta' Marzu tas-sena 1990 tal-appartament hawn fuq imsemmi, lill intimati Micallef (vide ***DOK A****);*

4. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja għalqet fil-ħmistax (15) ta' Marzu tas-sena 2011 iżda l-intimati, peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull ħmistax (15) il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.*

5. *Illi għalhekk fil-ħmistax (15) ta' Marzu tas-sena 2011 il-konċessjoni enfitewtika surreferita skadiet u l-kera llum hija dik ta' €690.53 kull sitt xhur.*

6. *Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jixhed iċ-ċertifikat hawn annes u mmarkat bħala* ***Dokument B*** *maħruġ mill-Land Valuation Office;*

7. *Illi effettivament qabel ma daħal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, ġjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument B surreferit huwa kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-fond de quo ingħata b'konċessjoni emfitewtika temporanja lill-intimati Micallef biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw;*

8. *Illi kieku s-soċjeta rikorrenti kriet il-fond lill-intimata Micallef flok ma ingħata b'ċens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante li l-kumpens li hija setgħet tirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett ghar-rekwiżizzjoni;*

9. *Illi s-soċjeta' attriċi riedet tipproteġi l-proprjeta' tagħha sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja terġa' tieħu lura ħwejjiġha mingħajr okkupazzjoni;*

10. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati Micallef ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Micallef kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tiegħhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

11. *Illi għalhekk effettivament is-soċjeta' rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġiet assoġġettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja;*

12. *Illi b'dan il-mod, is-soċjeta' rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika*

temporanja miftehma bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-intimati Micallef, liema kuntratt minkejja li sar wara d-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 effettivament kien Hobson's choice u l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju;

13. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fil-ħmistax (15) ta' Marzu 2011 kien ferm ogħla minn dak mogħti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009, u dan kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

14. *Illi kif ser jiġi ppruvat matul is-smiegħ tal-każ, l-valur fuq is-suq ħieles illum huwa ta' ferm iktar għoli mill-kera irriżorja li s-soċjeta' rikorrenti qed tirċievi attwalment;*

15. *Illi minħabba id-diffikulta tas-soċjeta' sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 qegħdin jilledu d-drittijiet tagħha ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja;*

16. *Illi huwa għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti ġiet pprivata mill-proprjeta' tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009;*

17. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta s-soċjeta' rikorrenti ftiehmet fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, hija qatt ma kellha tippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kien ser ikompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta' splodew 'il fuq, jużurpala d-dritt tagħha ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u tagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilha li tirċievi kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkrejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita';*

18. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151) (18);*

19. *Illi konsegwentement, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lis-soċjeta' rikorrenti għal ħsara minna sofferti;*

20. *Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti hija intitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha u minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mil-ħmistax (15) ta' Marzu tas-sena 2011 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

21. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża "Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu. Isegwi għalhekk illi s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tiġi kkunsidrata illi rrinunzjat inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħha, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien;*

22. *Illi s-soċjeta' rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens mill-Avukat tal-Istat (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018), stante illi hija ġiet ipprivata, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u ċioe' tal-fond 83, Triq San Mikiel, il-Marsa, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979;*

23. *Illi s-soċjeta' rikorrenti tippretendi li għandu tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;*

24. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru.22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għall-dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak tal-lum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.*

Għaldaqstant is-soċjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Micallef u jirrenduha diffiċli u u ħaġa x'aktarx inċerta li s-soċjeta rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha.*

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha ossia l-appartmant numru 4, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lis-soċjeta' rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-soċjeta' rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

2. Rat illi fit-23 ta' Awissu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova sodisfaċenti (i) tat-titolu tagħha għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża; (ii) tal-kirja illi qed tilmenta minnha; u (iii) illi tali kirja hija effettivament soġġetta għall-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

   2. ILLI preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tindika jekk hijiex tilmenta wkoll mid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fl-2018, kif sussegwentement emendat, u mill-effetti tiegħu. F'każ li dan huwa minnu, tali ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadha ma eżawrietx tali rimedju;

   3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, permezz tar-rikors tagħha r-rikorrenti qed tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. ILLI, safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma implimenta biss miżuri illi jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà;

5. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u f'kull każ, it-talbiet ma għandhomx jiġu akkolti għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. L-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali. Il-liġijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. ***Minn qari tar-rikors promotur huwa ben evidenti li r-rikorrenti taċċetta li l-miżura in kwistjoni kienet tissodisfa r-rekwiżit ta' legalità u li ttieħdet fl-interess pubbliku, stante nuqqas ta' ilmenti f'dan ir-rigward;***

6. ILLI, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. ILLI, apparti minn hekk, mal-miġja tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob 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 fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 12B, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

8. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ

tgħaddi biex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

***GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi, fil-5 ta' Settembru 2022, l-intimati **Arthur u Miriam Micallef** laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha.*

   2. *Illi bla ħsara għas-sueċċepit, la darba l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda mibnija fuq allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali tutelati mill-Kostituzzjoni jew mill-Konvenzjoni Ewropea, l-eċċipjenti m'humiex leġittimi kuntraditturi billi huma la jistgħu ikunu ħatja tal-kommissjoni ta' dik il-vjolazzjoni, u lanqas ma jistgħu jagħtu rimedju jekk tali vjolazzjoni tassew tirriżulta, u b'konsegwenza għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-ġudizzju.*

   3. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti kellhom, sa mis-sena elfejn u tmintax (2018), rimedju ordinarju għad-disposizzjoni tagħhom sabiex jitolbu l-awment tal-kera bis-saħħa ta' l-artikolu 12B tal-Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta, u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti li jkopri l-perjodu posterjuri għall-promulgazzjoni tad-disposizzjoni appena ċitata, u tillimita kull rimedju li talvolta jispetta lir-rikorrenti għall-għotja ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, kemm-il darba tassew ikun jirriżulta li seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha.*

   4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit illi l-lokazzjoni illi ġiet vestita fl-eċċipjenti seħħet permezz ta' att volontarju li r-rikorrenti jew l-awtur tagħha fit-titolu wettaq minn jeddu.*

   5. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-liġi li bis-saħħa tagħha l-eċċipjenti qed jokkupaw il-proprjetà meritu tal-kawża saret fl-interess pubbliku, u kwindi datum sed non concessum li l-interferenza fil-jeddijiet tar-rikorrenti qed toħloq xi piż sproporzjonat fuqhom, kwalsiasi rimedju li talvolta jistgħa jingħata għandu jkun limitat għar-reintegrazzjoni tal-bilanċ*

bejn l-interessi tar-rikorrenti u l-interessi soċjali li l-liġi de quo agitur tipproteġi.

6. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti dejjem okkupaw il-proprjetà meritu ta' din il-proċedura bis-saħħa ta' liġi, u kwindi huma ma jistgħux jitqiesu responsabbli għal kwalsiasi vjolazzjoni li talvolta setgħet iġġarrab ir-rikorrenti, billi qui iure utitur neminem laedit.*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti dejjem ħallsu l-kera regolarment biż-żidiet u l-awmenti dovuti skont il-liġi, u r-rikorrenti qatt ma resqet lejn l-eċċipjenti sabiex titlob xi awment ieħor.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tagħha fi proċeduri ġudizzjarji.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mis-soċjeta' rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

    - Dok A: Kuntratt ta' enfitewsi tat-disgħa u għoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello;

    - Dok B: Ċertifikat ta' maħruġ mil-Land Valuation Office relattiv għall-propjeta apartment numru 4, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida;

5. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2022, il-Qorti appuntat lill-**Perit Elena Borg Costanzi** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tas-soċjeta' rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 2011 'il quddiem, kif mitlub mis-soċjeta' rikorrenti.

6. Rat illi fit-13 ta' Marzu 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fid-29 ta' Mejju 2023 (fol 45).

7. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

8. Rat illi fil-11 ta' Jannar 2024, in vista tal-assenza ta' rappreżentanti tas-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti ordnat il-provi rikorrenti bħala magħluqa.

9. Rat l-affidavit ta' **Miriam Micallef** ippreżentati fis-27 ta' Frar 2024 flimkien ma' dokumentazzjoni. (fol 74 - 83)

10. Rat illi fis-27 ta' Frar 2024 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet.

11. Rat illi fid-9 ta' Mejju 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza fejn is-soċjeta' rikorrenti kellha ġimgħatejn biex tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha filwaqt illi l-intimati kellhom sa l-aħħar ta' Lulju 2024.

12. Rat illi s-soċjeta' rikorrenti ma ressqet ebda sottomissjonijiet.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati konjuġi Micallef ippreżentati fit-13 ta' Ġunju 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-31 ta' Lulju 2024.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li s-soċjeta' Mt. Blanc Ltd tikkontendi illi hija propretarja tal-fond ossija appartament 4, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, liema fond hija tikkontendi li akkwistat mingħand Pio Borg permezz ta' żewġ kuntratti datati 14 ta' Marzu 1973 u 13 ta' Marzu 1991 – ebda minn tali kuntratti ma ġew eżebiti lil dina l-Qorti.

16. Jirriżulta illi fid-29 ta' Awwissu 1989, l-intimati Micallef akkwistaw il-konċessjoni emfitewtika tal-fond li kellu jiskadi fl-14 ta' Marzu 2011.

17. Jirriżulta illi, hekk kif għalqet din il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-**<u>14 ta' Marzu, 2011</u>**, bl-opra tal-liġi u ċioe' tal-provvedimenti tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta t-titolu ta' enfitewsi temporanja ġie awtomatikament u ex lege konvertit f'titolu ta' lokazzjoni.

18. Jirriżulta illi l-intimati Arthur u Miriam Micallef għadhom jgħixu fil-fond u jħallsu kera ta' €1,319.99 kull sena.

19. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, s-soċjeta' rikorrenti qed titlob kumpens mis-sena 2011 'il quddiem.

Rapport Peritali

20. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *20 Hija fil-opinjoni tal-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni tal-atti u tenut kont il-binja u l-pożizzjoni tagħha, il-valur tal-propjeta' fis-suq liberu huwa mitejn u għaxart elf Ewro (€210,000.00).*
>
> *21 Il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond fuq perijodi ta' ħames snin għall-perjodu mill-2011 u kull ħames snin sallum huwa elenkat:-*

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
2011	2016	€ 7,500.00
2017	2022	€ 9,000.00

> *Tant għandha x'tirrelata l-esponenti Perit Tekniku għall-konsiderazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, salv merti oħra ta' natura legali.*

21. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma sarulhiex domandi in eskussjoni, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex ma għandhiex tistrieħ fuq il-konklużjonijiet minnha milħuqa.

Difiżi mqajjma

22. Jirriżulta illi l-intimati Arthur u Miriam Micallef, fid-difiża tagħhom, apparti varji difiżi mqajjma mill-Avukat tal-Istat ukoll, jinsistu illi huma ma kinux il-leġittimi kontraditturi u kellhomx jiġu mġiegħla jħallsu kumpens u wisq anqas spejjeż.

23. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mis-soċjeta' rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, qed jiġu leżi lis-soċjeta' rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi bl-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lis-soċjeta' rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra Arthur u Miriam Micallef</u>

24. Kif gia fuq osservat, fost id-difiżi tagħhom, l-intimati Arthur u Miriam Micallef saħqu illi ma humiex ma kellhom ebda responsabbilta', peress illi huma dejjem mxew skond il-Liġi u ħallsu dak li kellhom iħallsu, u għalhekk ma għandhomx jagħmlu tajjeb għad-danni.

25. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

26. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

27. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*
>
> *Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

28. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Arthur u Miriam Micallef kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandhomx ibagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tas-soċjeta' rikorrenti. Madanakollu, il-Qorti tqis illi, tenut kont tal-fatti u tal-benefiċċji konsiderevoli illi gawdew l-intimati riżultat ta' tali leġislazzjoni, huwa ġust u ekwu illi għall-anqas huma ibagħtu l-ispejjeż tagħhom!

29. L-intimati qajjmu ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

30. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimati Arthur u Miriam Micallef, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

31. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

32. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li s-soċjeta' rikorrenti ma setgħetx tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

33. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 158, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex is-soċjeta' rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 158 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

34. Is-soċjeta' rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 158 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 158 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

35. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

36. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

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

37. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

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

si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

38. L-istess Qorti fl-istess każ suċitat, żiedet tgħid dan:

47. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta` 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-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.'

39. Din il-posizzjoni ġiet riaffermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Tabone et vs Avukat tal-Istat et**', inizzjalment deċiża minn dina l-Qorti kif ippresjeduta, fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalbet deċiżjoni ta' dina l-Qorti fejn ma' akkordatx ksur abbażi tal-Artikolu 37, u qalet hekk dwar ksur tal-Artikolu 37:

Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet ***Louis Vincenti et v. Mary sive May Herrera et*** *deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:*

"23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat. ***(ara per eżempju: Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et (PA, 06/10/2016); Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et (Kost 14/12/2018); Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et (Kost. 14/12/2018); Angela Balzan v. Prim Ministru et (Kost 31/01/2019); David Pullicino et v. Avukat Ġenerali et (Kost 31/01/2019); Rebecca Hyzler et v. Avukat Ġenerali et (Kost 29/03/2019); Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Ġenerali et (PA, 28/05/2019); Joseph Darmanin v. Avukat Ġenerali et (Kost 31/05/2019).***

Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni"

40. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati ma jreġġux u t-talba tar-rikorrenti, sa fejn tikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni w il-Kap 158, għandha tintlaqa'.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

41. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

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

42. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

43. Is-soċjeta' rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att XXIII tal-1979 ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. F'dan is-sens, ġie sottomess mis-soċjeta' rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 158, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tas-soċjeta' rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

44. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

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

45. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma

tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

46. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

47. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

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

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

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

49. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li nibtet hekk kif l-kirja oriġinali ossija l-emfitewżi temporanja ta' wieħed u għoxrin sena skada. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

50. Is-soċjeta' rikorrenti tikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, fejn tiddikjaraw illi llum il-ġurnata tipperċepixxi kera ta' €690.53 kull sitt xhur, ossija €1319.99 kull sena – madanakollu hija ma eżebiet ebda rendikont dettaljat tal-pagamenti illi sarulhom.

51. Fil-każ in eżami, l-ilment tas-soċjeta' rikorrenti huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq is-soċjeta' rikorrenti.

52. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

53. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

54. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

55. Il-Qorti hawnhekk tqis illi jkun ukoll opportun illi jigi rilevat li, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kwalsiasi kumpens dovut għandu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018, peress illi minn dakinhar is-soċjeta' rikorrenti kelhom l-għodda neċessarja sabiex jirrimedjaw għas-sitwazzjoni tagħhom.

56. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

57. Il-Qorti tosserva illi s-soċjeta' rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuna sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

58. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

59. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

60. Jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti talbet għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

61. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens.

62. Jirriżulta illi l-fond ingħata b'titolu ta' emfitewżi temporanja ta' wieħed u għoxrin sena (21) b'effett mil-15 ta' Marzu 1990 u tali konċessjoni spiċċat fl-14 ta' Marzu 2011.

63. Jirriżulta illi, minn dakinhar l-intimati Arthur u Miriam Micallef baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera, a tenur tal-Kap 158 u għadhom hemm jirrisjedu sa llum.

64. Jirriżulta illi l-ksur li ġie riavviżat huwa dak a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li daħal in vigore permezz tal-Kap 319 b'effett mit-30 ta' April 1987.

65. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **April tas-sena 2011** 'il quddiem.

66. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fl-1 ta' Lulju 2022, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

67. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Ċit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tghid:

> *17. Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew esteżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.*
>
> *18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll meħud b'referenza għall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.*

68. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018.

69. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, is-soċjeta' rikorrenti kellha d-dritt illi tissana l-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens

għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, is-soċjeta' rikorrenti kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

70. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa' **<u>April 2018</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

71. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn April 2011 sa April 2018, ossija **<u>sebgħa (7) snin</u>**.

<u>Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

72. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li s-soċjeta' rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mis-soċjeta' rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

73. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

74. Abbażi ta’ tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta’ ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta’ 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

75. Mill-provi limitati, jekk mhux kwazi inesistenti, prodotti mis-soċjeta’ rikorrenti, jirriżulta illi fid-data tal-preżentata tal-kawża, l-intimati kienu qed iħallsu lis-soċjeta’ rikorrenti kera fl-ammont ta’ €1,319.99 fis-sena. Kien jispetta lis-soċjeta’ rikorrenti jippruvaw kemm kienu jipperċepixxu bħala kera u, fin-nuqqas ta’ prova kontrarja, il-Qorti ser tasal għall-konklużjoni illi l-kera dejjem perċepita kienet ta’ €1,320 fis-sena.

76. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

77. Madanakollu, il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et** fejn intqal illi:

> *Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta’ €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.*

78. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak dikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri** deċiża fit-30 ta’ Marzu 2022, fejn kellha dan xi tgħid:

> *Huwa minnu li m’hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta’ azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta’ liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F’dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. <u>L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista’ jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m’għamilx.</u>* (sottolinjar ta dina l-Qorti)

79. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ kif ukoll in-nuqqas lampanti tas-soċjeta’ rikorrenti illi tressaq provi, il-Qorti tqis illi s-soċjeta' rikorrenti, bħala soċjeta' kummerċjali intiża sabiex tagħmel il-qliegħ, ċertament gawdiet kummerċjalment mill-akkwist minnha magħmul, u għalhekk il-Qorti, fejn jirrigwarda kumpens non-pekunjarju, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta’ €50 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar ‘il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat.

80. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

Danni Pekunjarji									
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**				
Mejju	Mejju								
1987	1991	750	4		3000				
1991	1996	1900	5		9500				
1996	2001	2800	5		14000				
2001	2006	3800	5		19000				
2006	2011	5200	5		26000				
2011	2016	6800	5		34000				
2016	2018	10800	2		21600				
	Numru ta' Snin		31						
				TOTAL	127100				
			Naqqas 30%		38130				
		Bilanċ				88970			
			Naqqas 20%			17794			
				TOTAL Danni Pekunjarji			71176		
Kera Mħallsa									
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**					
1987	2018	1320	31	40920					
	Numru ta' Snin		31						
		TOTAL		40920					
				Naqqas Kera Mħallsa			40920		
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**30256**	
Danni Non Pekunjarji									
Kumpens €	**Snin**	**Total**							
50	31	1550							
				ŻID Danni Non Pekunjarji				1550	
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					31806	

81. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta’ tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn is-soċjeta’ rikorrenti tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

82. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrent għal fond 4, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida għandu jkun ta’ **wieħed u tletin elf u tmien mija u sitt Euro (€31,806).**

Rimedju Ulterjuri

83. Din il-Qorti tosserva illi ġia ttieħdu rimedji fil-konfront ta' l-intimati, kif fuq aħjar deskritt. Madanakollu, xorta tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri.

84. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Micallef jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħhom tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

85. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għas-soċjeta' rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lis-soċjeta' rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

86. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Arthur u Miriam Micallef ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati.

Tilqa' l-Ewwel u Tieni Talba billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tas-soċjeta' rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Arthur u Miriam Micallef u jirrenduha impossibli lis-soċjeta' rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 4, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, proprjetà tal-istess rikorrenti, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tilqa' t-tielet, raba' u ħames talba u dana billi:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u;

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lis-soċjeta' rikorrenti fis-somma ta' **wieħed u tletin elf u tmien mija u sitt Euro (€31,806)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **wieħed u tletin elf u tmien mija u sitt Euro (€31,806)** kif hekk likwidata.

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Arthur u Miriam Micallef ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili u fil-Kap 69 kif ukoll liġijiet oħra viġenti.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' biss l-ispejjeż tas-soċjeta' rikorrenti, filwaqt illi l-intimati Arthur u Miriam Micallef għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur