QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 15 ta' Novembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 775/2021 MH

Numru:1

Maria Carmen Spiteri u Joseph Spiteri f'ismu proprju kif ukoll bħala kuratur għan-nom u in rappreżentanza ta' Rev. George Spiteri u b'digriet tal-15 ta' Lulju 2022 l-atti ġew trasfużi f'isem l-istess Maria Carmen Spiteri u Joseph Spiteri stante l-mewt tar-Rev. George Spiteri

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tat-30 ta' Novembru 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

"Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 60, gia 9, Triq il-Kanonku Bonnici il-Hamrun;

Illi l-imsemmija propjeta kienet originarjament koncessa b'titolu ta' subcens temporaneu lil Angelo Micallef permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datata 20 ta' April 1970, u liema koncessjoni kellha tidhol fis-sehh fit-3 ta' Lulju 1970;

Illi l-imsemmija koncessjoni enfitewtika inghatat ghall-perjodu ta' dsatax-il sena versu s-subcens annwu u perpetwu ta' Lm 50 fis-sena u liema sub-cens gie sussegwentement cedut u trasferit a favur ta' Emmanuel Azzopardi ghaz-zmien li kien fadal;

Illi f'gheluq il-koncessjoni sub-enfitewtika, fit- 3 ta' Lulju 1989 l-intimat Azzopardi kompla jokkupa l-fond surriferit b'titolu ta' kera u dan a tenur tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta);

Illi sal-14 ta' Lulju 2021l-inkwilin kien ihallas kirja ta' tlett mija u tnejn u sittin euro u disgha u erbghin centezmu (€362.49) fis-sena u dan billi l-istess kirja giet sussegwentment awmentata permezz ta' sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera ta' nhar l-14 ta' Lulju 2021 fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs Emanuel Azzopardi Rik Nru 226/2019;

Illi l-kera li r-rikorrenti suppost ircevew matul is-snin hija wahda irrizorja u dana meta wiehed iqis il-valur u r-redditu li wiehed jista jikseb fis-suq hieles;

Illi minkejja li gie introdott rimedju permezz tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 mizjud permezz tal-Att XXVII.2018.14, xorta wahda gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-ligi dahlu fis-sehh;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti gew mcahda mit-tgawdija tal-propjeta taghom minghajr ma nghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;

Illi l-privazzjoni tal-propjeta tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta' propjeta kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

Illi ghalhekk qed jigu lezi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi gew pprivati

mill-propjeta taghhom minghajr ma nghataw kumpens gust ghall-privazzjoni tat-tgawdija tal-propjeta surriferita;

Ghaldaqstant in Vista tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, joghgobha;

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u l-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti li jaghtu dritt ta' rilokazzjoni qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u dan, ghar-ragunijiet suesposti.*

2. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-lstat huwa responsabbli ghal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust 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 Ewropea.*

3. *Taghti dawk ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-lstat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-20 ta' Jannar 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi preliminarjament, stante li t-talbiet tar-rikorrenti jeffettwaw drittijiet ta' terzi li qed jabitaw fil-fond in dizamina b'titolu ta' kera, ir-*

[1] Fol 7 et seq

rikorrenti ghandhom isejhu fil-kawza lill-istess terzi hekk involuti ghaliex potenzjalment jistghu jigu milquta bl-ezitu tas-sentenza;

2. *Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

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

5. *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;*

6. *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;

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

8. *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".*

9. *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;*

10. *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;*

11. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li 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;*

12. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci v Malta***[2] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"*[3]*; 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 li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

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

14. *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;*

15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet*

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

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."[4] *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;*

16. *Illi maghdud ma' dan, l-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi 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-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jispjega kif diga irrikorra ghal dawn il-proceduri u ghalhekk il-kirja illum giet awmentata permezz ta' sentenza moghtija fl-14 ta' Lulju 2021 mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs Emanuel Azzopardi (rikors numru 226/2019);*

17. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrent.*

18. *Illi fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tielet, raba' u hames talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-***artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem***. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;*

19. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din il-Qorti thoss illi ghandha tillikwida kumpens, l-esponenti jhoss illi l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq imsemmija kif ukoll l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-effetti tieghu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci vs Avukat Generali et deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018.*

20. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

---

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

> *Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni[5].

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti li huma sidien tal-fond numru 60, ġja 9, Triq il-Kanonku Bonnici, il-Ħamrun jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-

[5] Fol 239 et seq

Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Huma qed jitolbu ukoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Permezz ta' **kuntratt pubbliku datat 20 t'April 1970**[6] il-fond mertu tal-kawża ngħata b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal dsatax -il sena dekorribbli mit-3 ta' Lulju 1970 minn Carmelo Spiteri lil Angelo Micallef. Iċ-ċens annwu kien fl-ammont ta' €116.46 (Lm50) fis-sena;

2. **Fis-27 ta' Awwissu 1978**[7], il-konċessjoni enfitewtika msemmija ġiet trasferita b'kuntratt min Angelo Micallef lill-inkwilin Emanuele Azzopardi;

[6] Fol 151 et seq
[7] Fol 153 et seq

3. Ir-rikorrenti ressqu provi dwar il-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-fond u fix-xhieda tiegħu **r-rikorrent Joseph Spiteri** spjega r-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni;

4. L**-inkwilina Josephine Azzopardi** xehdet dwar il-konċessjoni enfitwetika u qalet li huma kienu għamlu a spejjeż tagħhom xi xogħlijiet fil-fond. Iċ-ċens skont il-kuntratt skada fl-1989;

5. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi** elenkat il-valuri lokatizji annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu mill-1989 sal-2018[8];

6. Il-perit wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni.

Issir referenza għall**-artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif

[8] Fol 239 et seq

ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[9] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*
>
> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa***

[9] Rik 988/08

> ***Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*
>
> *Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Elena Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

1. **Fl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jingħad li peress li t-talbiet tar-rikorrenti jeffettwaw drittijiet ta' terzi li qed jabitaw fil-fond in diżamina b'titolu ta' kera, ir-rikorrenti għandhom isejħu fil-kawża lill-istess terzi hekk involuti ghaliex potenzjalment jistgħu jiġu milquta bl-eżitu tas-sentenza.

Waqt is-seduta tat-23 ta' Marzu 2022, il-Qorti semghet lill-partijiet fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni. In vista tal-fatt illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jolqtux b'mod dirett lill-inkwilini, nonostante li jgawdu l-leġittimita' passiva, pero' ma hemmx talba għall-iżgumbrament u ma jistgħux jirrispondu ghat-talbiet kif dedotti. Inoltre, biex ma tinkombix l-Avukat tal-Istat bi spejjes futuri, **l-ewwel eċċezzjoni ġiet miċħuda.**

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti jallegaw li bit-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 jipprovdi jekk –

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

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

b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Maltau jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

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

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

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

(.....)"

Huwa ċar għalhekk li din id-dispożizzjoni tal-liġi tipprovdi li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f' xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat flimkien ma' oħrajn li jsegwuh għandhom effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien. Il-liġi tgħid li meta tintemm dik l-enfitewsi temporanja u l-enfitewti jkunu ċittadini ta' Malta u jkun jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma jkollhom dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond b'titolu ta' kera mingħand il-padrun dirett. Hekk ġara fil-każ tal-inkwilini Azzopardi.

a. Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

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 itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens 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 lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) 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.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fil-każ **Anthony Bugeja et vs Avukat tal-Istat et** deċiż fil-25 ta' Settembru 2024 ingħad hekk in materja –

"36. 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-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

(……..)

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

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

39. L-istess Qorti fl-istess każ suċċitat, żiedet tgħid dan:

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 Generali 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 sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

40. Din il-posizzjoni ġiet riaffermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża 'Josephine Tabone et vs Avukat tal-Istat et', inizzjalment deciza minn dina l-Qorti kif ippresjeduta, fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalbet deċiżjoni ta' dina l-Qorti fejn ma' akkordatx ksur abbazi 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 ezempju: 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."

41. 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'."

A skans ta' ripetizzjoni inutli, il-Qorti tabbraċċja dan l-insenjament u tagħmlu tagħha. Kwindi ssib li **r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**.

Għall-istess raġunijiet ser tiġi miċħuda r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

b. <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza għall-kunsiderazzjonijiet dettaljati li saru dwar dan fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** li fih saret referenza ampja għal ġurisprudenza in materja, inkluż id-dispożizzjonijiet tal-liġi mertu tal-kawża odjerna fosthom-

"1. Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et *(Rik Nru 33/2010 AE) – 18 ta` Settembru 2012*

Wara li kien ċitat l-Art 12(2) tal-Kap 158, il-Qorti kkonkludiet illi d-disposizzjoni tmur kontra l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Kien osservat illi l-Art 12(2) kien baqa` l-istess kif kien meta kien introdott fl-1979. Kien altru milli evidenti li l-piż finanzjarju kien għadu mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk kien dikjarat illi l-Art 12(2) huwa bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kawża, u kien dikjarat li l-inkwilini ma setgħux invokaw id-disposizzjoni sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond. L-Avukat Ġenerali kien ordnat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta` €30,000.

Il-Qorti qalet hekk :

Sitwazzjoni bħal dik tal-każ odjern diġa` ġiet trattata mill-Qorti Ewropeja fil-każ Amato Gauci vs Malta (App.Numru 47045/06) deċiż fil-15 ta` Settembru 2009, fejn bażikament il-qorti qalet:

i. Restrizzjoni għas-sid li jittermina kirja tissarraf f`kontroll tal-użu tal-proprjeta`. Għalhekk il-każ għandu jiġi eżaminat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1.

ii. L-Att XXIII tal-1979 kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien "a legitimate social policy".

Il-qorti osservat:

"Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the `general` or `public` interest. The notion of `public` or `general` interest is necessarily extensive. In particular, spheres such a housing of the population, which modern societies consider a prime social neeed and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting states, may often call for some form of regulation by the State.".

iii. Irid jigi sodisfatt l-element ta` proporzjonalita`;

"As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78,ECHR 1999-VII)." (Ara wkoll C.M. v Franza deciza fis-26 ta` Gunju 2011).

iv. Il-kera li r-rikorrent kien qieghed jircievi kull sena, mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120), gie ddikjarat li hu baxx. L-istess inghad fir-rigward tal-massimu li seta` jircievi skond il-ligi (Lm420). Kera li tikkontrasta sew ma` dik
li tithallas fis-suq hieles. Ghalkemm il-qorti rrikonoxxiet li l-Gvern kien igawdi minn margni ta` apprezzament wiesgha fir-rigward ta` kontroll ta` kera,
"Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly

unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimum profit.”. *Fil-kaz taghna b`applikazzjoni tal-Artikolu 12(1) is-sid kien ikollu jedd ghal kera ta` Lm99 minn meta ghalaq ic-cens fl-1991, u 15 il-sena wara kien ikollu jedd ghal Lm1488…*

v. Meqjus il-kera baxxa, l-inċertezza jekk is-sid qattx kien ser jirkupra l-proprjeta` tiegħu, il-possibilta` remota li l-inkwilin jitlaq mill-fond minn jeddu speċjalment meħud in konsiderazzjoni li l-kirja setghet tintiret, nuqqas ta` salvagwardji proċedurali fl-applikazzjoni tal-liġi, u ż-żieda tal-istandard of living f`Malta matul is-snin, il-qorti kkonkludiet li piż żejjed ġie mqiegħed fuq is-sid; “It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.”. Il-qorti osservat li ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija “...inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.”. Għalhekk ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

vi. Il-Qorti tat kumpens lir-rikorrent wara li osservat li hu “.....entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of his property from 2000 to date. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, 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 has further considered the legitimate purpose of the restriction imposed, reiterating that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures deisgned to achieve greater social justice, may call for less reimbursement of the full market value.”.

vii. Il-Qorti osservat ukoll li wara l-emendi ntrodotti fl-1995, l-effetti ta` din il-liġi tħassru ghall-kuntratti li saru wara l-1995; “..... a decision which fell within the State`s margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights.”.

L-emendi li saru fl-1995 wasslu biex ma tingħatax iktar protezzjoni għal min jagħmel kuntratt ta` enfitewsi fl-1 ta` Gunju 1995 u wara. B`dan il-provvediment, u oħrajn li lliberalizzaw is-suq tal-kirjiet f`Malta, jidher li l-Gvern ta` Malta kien qiegħed jirrikonoxxi li l-qagħda soċjali tal-pajjiż ma kenitx titlob li tingħata iktar protezzjoni. Madankollu ma saret l-ebda

reviżjoni ta` dawk li bħal rikorrenti sabu ruħhom imċaħħdin mill-proprjeta` tagħhom bi dritt li jirċievu kumpens miżeru. Japplika wkoll f`dan il-każ il-konklużjoni li għamlet il-Qorti Ewropea fil-każ Lindheim and Others vs Norway deċiż fit-12 ta` Ġunju 2012:-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court considers that the respondent State should take ppropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention.".

Ovvjament m`huwiex id-dmir tal-qorti biex tgħid kif għandu jseħħ bilanċ bejn l-interessi tal-privat u l-interessi l-oħra.

Il-Qorti Ewropea diġa` kellha l-opportunita li teżamina l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 fil-każ ta` Amato Gauci u tesprimi l-fehma tagħha. Għalkemm strettament il-ġurisprudenza ta` dik il-qorti ma torbotx lill-qrati lokali, il-Gvern ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn din il-qorti m`għandix issegwi l-insenjament ċar li joħroġ minn dik is-sentenza.

Wara li l-qorti qieset l-istima tal-valur lokatizju paragunat mal-ħlas li r-rikorrenti huma intitolati li jirċievu skond il-liġi, iċ-ċirkostanzi l-oħra li semmiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta` Amato Gauci, u wkoll il-fatt li s-sid għandu dritt għall-awment fil-kera kull 15 il-sena, żmien li din il-qorti tqies li ma jirriflettix ir-realta` ekonomika taż-żmenijiet tal-lum, il-konklużjoni hi li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-miżuri li setgħu kienu meħtieġa matul is-seklu dsatax ma jfissirx li baqgħu bżonnjużi għaż-żmenijiet tal-lum.

(.....)

Ġialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

i. Għall-ħlas ta` kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta` fuq is-suq. Jekk wieħed kellu joqgħod fuq l-istima tal-perit Abela u l-iktar kera li r-rikorrenti huma llum intitolati għaliha (€465.87 is-sena), ifisser dħul ta` 0.13% tal-valur tal-proprjeta`. Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qliegħ mill-proprjeta` tagħhom.

ii. Għall-awment ta` kera kull ħmistax-il sena biss;

iii. Għal mod kif jiġi kkalkolat awment fil-kera, ċjoe bażat biss fuq l-indiċi ta` inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta` bħala fattur rilevanti;

iv. Għal fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

v. Għal stat ta` inċertezza għar-rigward ta` meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta` hwejġu. Għaddew diġa` iktar minn ghoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta` inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009.

vi. Għal nuqqas ta` garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista` jieħu lura l-pussess ta` ħwejġu f`każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjeta` per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta` membri tal-familja, jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni; il-qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta gie ntrodott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment."

Id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti kienet appellata.

Fid-deċizjoni li tat fil-25 ta` Ottubru 2013, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti għal dik li hija vjolazzjoni pero` naqqset il-kumpens għal €15,000."

Il-każ ċitat **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et** għamel referenza għal diversi każijiet oħra li kollha esprimew prinċipji simili għal dak li appena ngħad u li għal skans ta' ripetizzjoni tagħmel referenza għalihom.

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. L-artikolu 12(2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1973 ġie mpost fuq ir-rikorrenti b'mod arbitrarju mill-Istat fejn huma ma kellhom ebda għażla ħlief li jottempraw ruħhom miegħu;

2. It-tul ta' snin li l-inkwilini ilhom jokkupaw il-fond mertu tal-kawża bis-saħħa tal-liġi u ċioe' b'effett mill-4 ta' Lulju 1989 'il quddiem;

3. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analizzati l-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles kif kalkulati mill-perit Elena Borg Costanzi fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti huma ntitolati għalihom bis-saħħa tal-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati, ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi bejn ir-rati. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti jistgħu jirċievu mingħand l-inkwilini Azzopardi skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija

kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm il-liġi mpunjata baqgħet tikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-familja Azzopardi, r-rikorrenti m'humiex qegħdin jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. Għalkemm mit-3 ta' Lulju 1989 'il quddiem, l-inkwilini Azzopardi qegħdin sempliċiment jibbenefikaw mill-protezzjoni li tagħtihom il-liġi pero' dan ma jnaqqas xejn mill-ispropozjon li r-rikorrenti huma kostretti li jsofru fit-tgawdija tad-dritt tagħhom tal-proprjeta' b'riżultat tat-tħaddim tal-istess liġi;

6. Ċertament għalhekk li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Minn meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni għalqet fit-3 ta' Lulju 1989 u għalhekk mill-għada 4 ta' Lulju, l-inkwilini Azzopardi baqgħu jirrisjedu fil-fond bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 fejn għadhom hemm sal-lum.

Jirriżulta mill-atti li –

1. Il-fond ġej bi provenjenza mill-wirt tal-ġenituri tar-rikorrent Joseph Spiteri li ħallew lill-erba' uliedhom bħala eredi universali. Il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[10] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrent[11].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

> *"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat riċentament fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr A. Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa*

---

[10] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[11] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

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

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-ġenituri stante li huwa meqjus li l-istess rikorrent Spiteri daħal fiż-żarbun tal-ġenituri għal dak li jirrigwarda sehemu u ċioe' ¼ tal-proprjeta';

2. Fis-17 t'April 2017 ir-rikorrent Joseph Spiteri irċieva b'donazzjoni mingħand ħuħ Fr George Spiteri ¼ ieħor tal-proprjeta';

3. Permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Ġunju 2017 Joseph Spiteri u Maria Carmen Spiteri akkwistaw ¼ ieħor tal-proprjeta' mingħand oħtu Yvonne Ellul;

4. Permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Lulju 2018 Joseph Spiteri u Maria Carmen Spiteri akkwistaw ¼ ieħor tal-proprjeta' mingħand oħtu Mary Rose Micallef.

Dan ifisser li l-kumpens dovut għandu jiġi kalkulat a bażi ta' dawn it-tappi u l-ishma kif akkwistati matul dawn il-perjodi ċioe' –

a) Mill-4 ta' Lulju 1989 sas-16 t'April 2017 – kumpens proporzjonat fuq ¼ tal-proprjeta';
b) Mis-17 t'April 2017 sal-15 ta' Ġunju 2017 - kumpens proporzjonat fuq nofs il-proprjeta';
c) Mis-16 ta' Ġunju 2017 sal-10 ta' Lulju 2018 (għar-raġunijiet li ser jiġu spjegati hawn taħt) – kumpens fuq ¾ tal-proprjeta'. (Ir-rikorrenti saru sidien tal-proprjeta' sħiħa fis-17 ta' Lulju 2018).

Sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li baqa' għaddej dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, il-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-artikolu 12B bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ngħatatilhom l-opportunita' fil-liġi li jitolbu awment fil-kera' tal-fond.

Infatti permezz tal-proċeduri Rik Nru 226/19 fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs Emanuel Azzopardi deċiż fl-14 ta' Lulju 2021, il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-ħlas tal-kirja għal €3,800 fis-sena.

Il-Qorti tqis li **l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti odjerni m'għandux għalhekk imur oltre d-data tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 fl-Att XXVII tal-2018 u ċioe' l-10 ta' Lulju 2018.**

Ingħad hekk in materja mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Alfred Attard vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** –

> *"13. Ġà fis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2022 fil-każ ta'* ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** *(rik. 118/2021) din il-qorti kienet osservat illi -*
>
> *»14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjetà tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu."*

Kompla jingħad hekk fil-każ **Justine Pergola vs Avukat tal-Istat deċiż fil-31 ta' Mejju 2023 -**

> *"68. Ir-rikorrenti talbet li tressaq bħala prova il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Il-Qorti għalhekk ħatret a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti bħala tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex*

jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Huwa ppreżenta r-relazzjoni finali tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2022.

69. Jeħtieġ qabel xejn jiġi deliberat jekk il-perijodu li qed tirreklama r-rikorrenti huwiex ġustifikat.

70. Ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et*** *mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li "Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021"*

71. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-perijodu rilevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018."

Għal dawn ir-raġunijiet kollha suesposti, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba u tikkonkludi li b'riżultat tal-operazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodi msemmija.

Konsegwentement il-Qorti ser tilqa' wkoll it-tieni talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-lstat huwa responsabbli ghal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti għal tali ksur ta' drittijiet fundamentali.

Fid-dawl tas-suespost ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet enumerati minn ħamsa sa ħmistax tal-Avukat tal-Istat filwaqt li l-eċċezzjonijiet numru sittax u dsatax (safejn kompatibbli ma' dak deċiż) ser jintlaqgħu.

D. RIMEDJU

Fil-bqija tat-talbiet tagħhom, r-rikorrenti qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom senjatament kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Qabel xejn pero' l-Qorti ser tindirizza r-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022** -

"E. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>

64.Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-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 mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-

Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66.Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess."

Ferm il-premess, u għalkemm ir-rikorrenti ma tistax tistrieħ fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex titlob kumpens, hija xorta għandha dritt għalih fit-termini tal-liġi nostrali.

Ser tintlaqa' għalhekk l-eċċezzjoni numru tmintax tal-Avukat tal-Istat.

Il-Qorti għalhekk sejra tkompli bil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

> *"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."*

A bażi ta' dan l-insenjament, ser jinħadem il-kumpens lir-rikorrenti skont il-valuri lokatizji annwali tal-fond fis-suq ħieles kif indikati fir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Elena Borg Costanzi -

i) <u>Mill-4 ta' Lulju 1989 sas-16 t'April 2017 – kumpens proporzjonat fuq ¼ tal-proprjeta'</u>

Sena	**Valur lokatizju**		**Sena**	**Valur lokatizju**
1989 (pro rata)	€343.49		2004	€2,385
1990	€780		2005	€2,545
1991	€860		2006	€2,705
1992	€940		2007	€2,865
1993	€1,020		2008	€3,025
1994	€1,100		2009	€3,290
1995	€1,180		2010	€3,555
1996	€1,260		2011	€3,820
1997	€1,340		2012	€4,085

1998	€1,425		2013	€4,350
1999	€1,585		2014	€4,615
2000	€1,745		2015	€4,880
2001	€1,905		2016	€5,145
2002	€2,065		2017 (pro rata)	€1,589.61
2003	€2,225			

Total: €68,628.10 diviż b'erbgħa = €17,157.03

ii) Mis-17 t'April 2017 sal-15 ta' Ġunju 2017 - kumpens proporzjonat fuq nofs tal-proprjeta'

Total: €880.61 diviż bi tnejn = €440.30

iii) Mis-16 ta' Ġunju 2017 sal-10 ta' Lulju 2018 - kumpens proporzjonat fuq ¾ tal-proprjeta'

Total: €5,933.38 x 0.75 = €4,450.03

TOTAL: €17,157.03 + €440.30 + €4,450.03 = €22,047.36

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €22,047.36 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €6,614.20. Mela s-somma issa hija ta' €15,433.16. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €15,433.16 hija €3,086.63. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €12,346.53.

Minn din is-somma ta' €12,346.53 għandha titnaqqas dik imħallsa mill-inkwilini bħala ħlas ta' kera matul il-perjodu msemmi.

Skont il-provi mressqa in atti l-kera *pro-rata* mħallsa matul il-perjodu in kwistjoni kienet hekk –

i) <u>Mill-4 ta' Lulju 1989 sas-16 t'April 2017 – ħlas ta' kera proporzjonata fuq ¼ tal-proprjeta'</u>

Mill-1989 (pro rata) sal-2003 [€116.46 (Lm50) fis-sena] = €1,687.90

Mill-2004 sal-2017 (pro rata) = €2,948.36

Total: €4,636.26 diviż b'erbgħa = €1,159.06

ii) Mis-17 t'April 2017 sal-15 ta' Ġunju 2017 - ħlas ta' kera proporzjonata fuq nofs tal-proprjeta'

Total: €29.73 diviż bi tnejn = €14.86

iii) Mis-16 ta' Ġunju 2017 sal-10 ta' Lulju 2018 - kumpens proporzjonat fuq ¾ tal-proprjeta'

Total: €196.46 x 0.75 = €147.34

TOTAL: €1,159.06 + €14.86 + €147.34 = €1,321.26

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilini għall-perjodu mertu tal-kawża, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €11,025.27.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-bqija tal-ispejjeż.

Ser jiġu miċħuda l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati sittax, tmintax u safejn kompatibbli ma' dak deċiż anke l-eċċezzjoni numru dsatax tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qabel id-dħul fis-seħħ tal- Att XXVII tal-2018 qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;**

3. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-lstat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-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 tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;**

4. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti limitatament billi tillikwida l-kumpens globali ta' tlettax -il elf u ħamsa u għoxrin Ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€13,025.27) in kwantu għal ħdax -il elf u ħamsa u għoxrin Ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€11,025.27) u in kwantu għal elfejn Ewro (€2,000) bħala danni non-pekunarji;**

5. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.