FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 25 ta' Novembru, 2024

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 304/2022 ISB

Dr David Sammut (K.I. Nru. 0537473M), Dr Daniel Sammut (K.I. Nru. 0052472M), Ing Samuel Sammut (K.I. Nru. 0537573M)

Vs

L-Avukat tal-Istat; u

Joseph Urry (K.I. Nru. 0067148M) u Maria Concetta sive Sina Urry (K.I. Nru. 0255741M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Dr David Sammut et** tal-15 ta' Ġunju 2022 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Urry fir-rigward tal-fond ossia flat bin-numru tnejn (2), formanti parti mill-korp ta' flats bin-numru uffiċjali ħamsin (50) u denominat 'Regent Flats', fi Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-flat bin-numru tnejn (2), formanti parti mill-korp ta' flats bin-numru uffiċjali ħamsin (50) u denominat 'Regent Flats', fi Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Urry mill-fond in kwistjoni.

iii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

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

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti aħwa David Sammut, Daniel Sammut u Samuel Sammut huma l-proprjetarji tal-fond ossia flat bin-numru tnejn (2), formanti parti mill-korp ta' flats bin-numru uffiċjali ħamsin (50) u denominat 'Regent Flats', fi Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta, liema fond huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta nanniet tagħhom Joseph u Beatrice Sammut, u dan in forza ta' testment tad-9 ta' Diċembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis u l-konsegwenti kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tas-16 ta' Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (Hawn anness u mmarkat bħala Dok. A).*

2. *Illi n-nannu tar-rikorrenti, ossia l-mejjet Joseph Sammut, kien akkwista l-art li fuqha bena l-fond imsemmi b'kuntratt tas-26 ta' Marzu, 1947 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami (li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. B).*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'konċessjoni subenfitewtika temporanja mill-antekawża tar-rikorrenti ossia Joseph Sammut lill-intimat Joseph Urry b'kuntratt tad-19 ta' Jannar, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok. C) għall-perjodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-11 ta' Marzu, 1989 versu s-subċens annwu u temporanju ta' mija u sittin Lira Maltin (LM160) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

4. *Illi din il-konċessjoni subenfitewtika temporanja skadiet fl-10 ta' Marzu, 2006 u peress illi l-intimati Urry kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Urry kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti u l-antekawża minnhom, u bdew iħallsu kera ta' €564 fis-sena, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax-il sena skond ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.*

5. *Illi bħala stat ta' fatt, minkejja l-konverżjoni ta' dan is-subċens temporanju f'kera a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, l-intimati Urry baqgħu dejjem iħallsu kera ta' €564 fis-sena (għajr għall-aħħar skadenza) biex b'hekk illum l-istess intimati Urry għad għandhom kera irriżorja għal dan il-fond li jinsab ġewwa Gwardamangia, Pieta.*

6. *Illi r-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed iservi sabiex huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess Liġi.*

7. *Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, inter alia, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.*

8. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 fisser li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilini intimati Urry u dan għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġi l-kirja in vigore tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.*

9. *Illi b'żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilita' li l-inkwilin jittermina l-kirja volontarjament.*

10. *Illi kieku ma daħlux fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja) mingħand l-intimati Urry, li invece baqgħu jokkupaw dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.*

11. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu subenfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, multo magis meta l-kera stabbilita hija rriżorja.*

12. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, kemm fiż-żmien meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika u kemm illum, kien u huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

13. *Illi di piu r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjeta' tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond nonostante li skada t-terminu subenfitewtiku temporanju, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet de quo agitur, liema liġijiet qiegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

14. *Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalita' stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvedimenti ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.*

15. *Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalita' meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimati inkwilini wara l-iskadenza tal-konċessjoni subenfitewtika temporanja, b'dan anzi li l-Liġi bl-Artikolu 12 tal-Kap. 158 imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament ma kienet bl-ebda mod tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond*

in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalita'.

16. *Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.*

17. *Illi konsegwentement l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.*

18. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158.*

19. *Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

20. *Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha anteċedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew*

l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.

21. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta. Dan stante li l-Artikolu 12B introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjeta' u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bl-Artikolu 12 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.*

22. *Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 9 sa fol 18);

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Ġunju 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-13 ta' Lulju 2022 fl-10:45 a.m.;

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fl-4 ta' Lulju 2022 (fol 20) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u "tal-Liġijiet viġenti" fir-rigward tal-fond bl-indirizz 50, Regent Flats, Appartament 2, Triq Santa Monika, Gwardamangia, ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss wara l-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika li allegatament kienet viġenti sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018.*

Rat ir-**risposta** tal-intimati **Joseph Urry et** intavolata fis-16 ta' Jannar 2023 (fol 29) li permezz tagħha eċċepixxew:

1. *Illi preliminarjament, m'għandhomx ikunu l-esponenti li jigu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tar-rikorrenti, stante l-premessa li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser id-drittijiet ta' terzi hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani u in oltre, l-esponenti dejjem assiguraw li jottemperaw ruhhom rigorozament ma' dak li trid il-liġi.*

2. *Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u ghall-eccezzjonijiet illi ser isegwu, r-rikorrenti ghandhom jipprovaw li huma s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawza.*

3. *Illi in linea preliminari wkoll, u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u ghall-eccezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti certament illi ma jistawx jilmentaw minn xi lezjoni tad-*

drittijiet fundamentali taghhom stante li huma baqghu regolarment jaccettaw l-kera illi l-esponenti baqghet thallas, u dan kif sejjer jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza. Oltre dan, l-esponenti dejjem hallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment.

4. *Illi jispetta wkoll lir-rikorrenti li jressqu prova li huma m'ghandhomx rimedju ordinarju alternattiv biex jottjeni rimedju ghal-lanjanzi epurati minnhom f'din il-procedura. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-esponenti jeccepixxu li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.*

5. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti ma jistawx jinvokaw l-artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dawk tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-kaz de quo, u/jew kwalsiasi ligi ohra proprju ghaliex ma kien hemm ebda tehid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-kaz de quo. L-esponent kera l-proprjeta' b'mod legittimu u skond il-Ligi vigenti ghal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perijodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni.*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, r-rikorrenti lanqas ma jistaw jinvokaw l-artikoli surreferiti fil-kaz de quo, proprju ghaliex l-Istat ghandu dritt, "to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest" tant li l-kuncett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wiehed accettat u sancit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-gurisprudenza taghha.*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew ta' xi artikolu mill-Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u/jew kwalsiasi ligi ohra, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponenti li qed tigi pperikolata l-aspettativa legittima taghhom li*

jkomplu jikru l-fond de quo minghajr ebda xkiel ingust u kontra il-Ligi.

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma jistawx u m'ghandhomx ibatu ghall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija rizultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponenti. Ghalhekk huwa l-Istat li ghandu jigi semmai ikkundannat jaghti rimedju u mhux l-esponenti li sempliciment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Ligi tal-Istat.*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jkun l-Istat li jerfa r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-esponenti. Jekk it-talbiet rikorrenti jintlaqghu, l-esponenti ser tghaddi minn piz finanzjarju enormi (hardship), liema piz m'ghandux jintrefa mill-esponenti izda mill-Istat b'mizuri socjali adekwati.*

10. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Marzu 2023, ngħata digriet li permezz tiegħu ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea**, u dan sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn l-2006 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 36) li permezz tagħha ppreżentaw tliet affidavits tar-rikorrenti (fol 37 sa fol 39). Rat id-dikjarazzjoni tal-intimati li kellhomx kontestazzjoni dwar l-awtentiċita` tad-dokumenti. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-nota tal-intimati Urry tas-6 ta' Ġunju 2023 (fol 40) u li permezz tagħha ppreżentaw affidavit konġunt tagħhom flimkien mal-irċevuti tal-kera (fol 41 sa fol 56).

Rat ir-Rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea kif maħluf fid-19 ta' Ġunju 2023 (fol 57 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-27 t'Ottubru 2023, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tieghu, **Dr David Sammut** jgħid li hu flimkien ma' ħutu Daniel u Samuel huma propjetarji tal-fond bl-indirizz **Flat 2, 50, 'Regent Flats', Triq Santa Monika, fil-Gwardamangia, Pieta`**, liema propjeta` ġiet fil-pussess tagħhom mill-wirt tan-nanniet tagħhom Joseph u Beatrice Sammut u partikolarment permezz ta' kuntratt ta' l-immissjoni fil-pussess li sar fl-2007.

Jispjega li fil-propjeta` jgħixu Joseph Urry u martu Maria Concetta Urry. Jgħid li nannuhom kien kkonċeda l-propjeta` lilhom b'sub-ċens fis-sena 1989, liema sub-ċens kellu jiskadi fis-sena 2006, iżda ġie kkonvertit f'kera, kif għadu sa llum, u jħallsu l-ammont ta' ħames mija u erbgħa u sittin Ewro (€564) fis-sena.

Jikkontendi li mhux ġust li l-propjeta` ma tistax tiġi f'idejhom bħala sidien u lanqas huma kuntenti bil-fatt li ma jistgħux jgħollu l-kera kemm iridu.

Isostni li għalkemm hu minnu li bil-liġi l-ġdida l-kera tista' tiġi awmentata sal-massimu ta' tnejn fil-mija (2%), xorta m'għandhomx għażla libera dwar min ikunu l-inkwilini, u dan barra mill-fatt li kieku l-propjeta` tinkera fuq is-suq liberu, jirċievu ferm aktar kera.

Għalhekk isostni li saru dawn il-proċeduri sabiex jiġu kkumpensati tal-kera li tilfu tul iż-żmien. Jgħid li dawn saru flimkien ma' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kirja tiġi awmentata sal-massimu possibli.

Fl-affidavits tagħhom, ir-rikorrenti l-oħra **Dr Daniel Sammut** u l **Ing Samuel Sammut** jikkonfermaw l-kontenut tal-affidavit ta' ħuħom Dr David Sammut.

Fl-affidavit tagħhom **Joseph u Maria Concetta Urry** jgħidu li huma t-tnejn anzjani u jiddependu għall-għixien tagħhom fuq il-pensjoni.

Jgħidu li huma ilhom jgħixu fil-fond *de quo* min meta żżewġu u ċioe` aktar minn ħamsin (50) sena u dejjem ħadu ħsieb li jħallsu l-kera fil-ħin. Isostnu li huma dejjem mxew mal-liġijiet u osservaw l-kondizzjonijiet imposti fuqhom u b'hekk m'għandhomx jiġu kkastigati.

Jispjegaw li fl-eta` tagħhom u bid-dħul li għandhom huwa diffiċli mmens li llum jsibu propjeta` alternattiva u b'hekk is-sitwazzjoni qed tikkawżalhom tensjoni kbira minħabba li jibżgħu li jispiċċaw bla saqaf fuq rashom.

Il-Qorti tosserva li l-intimati Urry ppreżentaw il-kotba tal-kera mis-sena 2002 sas-sena 2023.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku, Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fid-19 ta' Ġunju 2023 (fol 57 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2006 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

2006 sa 2010	€3,700 fis-sena	€18,500 għal ħames snin
2011 sa 2015	€4,625 fis-sena	€23,125 għal ħames snin
2016 sa 2020	€5,550 fis-sena	€27,750 għal ħames snin
2021	€7,585 fis-sena	€7,585 għal ħames snin
2022	€7,800 fis-sena	€7,800 għal sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u tmenin elf, seba' mija u sittin Ewro (€84,760) mis-sena 2006 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjonijiet preliminari eċċeppita mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-

titolu tagħhom. Isostnu li dan ġie pruvat a bażi tal-affidavits tar-rikorrenti, kif ukoll mid-dokumenti u mix-xhieda ppreżentati.

Isostnu li l-fatt li r-rikorrenti ġew sfurzati fil-konverżjoni minn kuntratt ta' ċens għal wieħed ta' kera u assoġġettati għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal żmien indefinit u mingħajr ebda għazla għandu jirriżulta fi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif filfatt ġie stabbilit mill-Qrati tagħna.

Fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, huma jsostnu li għalkemm dan jista' jservi bħala rimedju għal futur, ma jistax jagħmel tajjeb għal dak li ġarrbu r-rikorrenti fil-passat u għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad l-eċċezzjoni ta' non-eżawriment tar-rimedju ordinarju sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Fir-rigward tar-rimedju jgħidu li dan għandu jmur lura sa meta bdiet il-kirja u dana stante li meta r-rikorrenti wirtu l-propjeta` huma daħlu fiż-żarbun legali t'ommhom. Isostnu li din il-Qorti għandha tillikwida l-massimu tal-kumpens meħud kont taċ-ċirkostanzi kollha, inkluż li r-rikorrenti għadhom jirrisjedu fil-post *de quo*.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjonijiet dwar il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja, jgħid li hu sodisfatt bil-provi miġjuba mir-rikorrenti u għalhekk mhux qed jinsisti dwar l-istess eċċezzjonijiet.

Dwar il-pretensjoni tal-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għall-propjeta` skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea isostni li l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 kien u għadhom joħloq l-proporzjonalita` meħtieġa peress li jxaqleb il-bilanċ favur sid il-kera. In sostenn ta' dan jirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Henry Deguara**

Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et deċiża mill-Qorti Kostituzzjoni fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie rikonoxxut li bl-Att XXVII tal-2018 ma jista' qatt ikun hemm ebda kwistjoni ta' proporzjonalita`.

F'dak li jirrigwarda kumpens, jgħid li jrid ikun hemm tnaqqis tal-kera perċepita li u li għandhom japplikaw il-prinċipji ta' **Cauchi vs Malta.** Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju jgħid li l-Qorti għandha tqis kemm damu r-rikorrenti sabiex fittxu rimedju.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tagħhom l-intimati **Urry** jgħidu li huma qatt ma naqqsu mill-obbligi tagħhom ta' inkwilini, filwaqt li r-rikorrenti ma ġewx mċaħħda kompletament mill-propjeta` tagħhom stante li jipperċipixxu l-kera tal-fond. Isostnu li mhux minnu li l-Att XXVII tal-2018 ma jipprovdix rimedju effettiv, talli l-istess rikorrenti għamlu użu minnu.

Oltre` minn hekk, isostnu li huwa l-Avukat tal-Istat u mhux huma bħala inkwilini li għandhom iwieġbu għall-ilment tar-rikorrenti u dana stante li huma dejjem imxew skont il-liġi.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja</u>

L-Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-propjeta in kwistjoni, filwaqt li fit-tielet eċċezzjoni

tiegħu talab ukoll prova li l-kirja in kwistjoni hi verament imħarsa mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Filwaqt li l-intimati Urry fit-tieni eċċezzjoni tagħhom talbu li tinġieb prova ta' titolu mir-rikorrenti.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tosserva li mid-dokumenti esebiti jirriżulta li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-propjeta *de quo*.

Il-Qorti tosserva ukoll illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat indika li hu sodisfatt bil-provi miġjuba mir-rikorrenti f'dan ir-rigward u għalhekk mhux qed jinsisti fuq dawn l-eċċezzjonijiet.

Għalhekk din il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Urry.

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXVII tal-2018</u>

L-intimati Urry, fir-raba' eċċezzjoni tagħhom jeċċepixxu li r-rikorrenti kellhom jeżawrixxu r-rimedji ordinarji mentri L-Avukat tal-Istat permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu jsostni li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur wara li daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tqis d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti li l-Qorti tifhem li huma dawk konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u partikolarment l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister*

nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

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

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

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

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

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

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

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

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

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

……

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

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

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

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

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

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[1] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[2]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[3]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u

---

[1] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[2] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

[3] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995

mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[4]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[5].

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

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

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[6]:

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

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

---

[4] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[5] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[6] Rik 40/10

Din l-eċċeżżjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qiegħda titlob dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha mpossibili li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-propjeta` tagħhom.

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

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

> *Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.*

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

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

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

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-

sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

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

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

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

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

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha

dritt li tkun magħrufa bħala ‘kerrej’ – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta’ abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

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

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

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

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

> *kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.*

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

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tiddikjara li ma jista' jkun hemm ebda sejbien ta' leżjoni wara Awwissu tas-sena 2018, u ser tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimati Urry fil-kumplament.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta` de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja li jgħid:

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

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll għal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Ġunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala

sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni tal-proprjeta` privata tagħhom.

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

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

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*
>
> *Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess*

generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

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

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

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

iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

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

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

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

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan

mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

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

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

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

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tiċħad l-ewwel talba filwaqt li tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti,</u> b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe` mill-10 ta' Marzu 2006 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt illi ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' mija u sittin Lira Maltin (Lm160) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi f'Marzu 2006, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2022 kienet tammonta għal ħames mija u erbgħa u sittin Ewro (€564) fis-sena.

Il-Qorti tosserva li l-propjeta` ġiet għand ir-rikorrenti b'titolu ta' prelegat, u l-att relattiv tal-Immissjoni fil-Pussess sar fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa fis-16 ta' Mejju 2007. B'hekk qabel dik id-data, għal fini tal-

kumpens, din il-Qorti ser tkun qed tqis biss is-sehem li kellhom ir-rikorrenti bħala eredi universali u ċioe` s-sehem li jirriżulta mill-istess att ta' sest (1/6) indiviż bejniethom.

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

Marzu 2006 sa April 2007	€3,700 fis-sena	€719 għal tlettax -il xhar[7]
Mejju 2007 sa 2010	€3,700 fis-sena	€13,567 għal ħames snin
2011 sa 2015	€4,625 fis-sena	€23,125 għal ħames snin
2016 sa (Lulju) 2018	€5,550 fis-sena	€14,338 għal tliet snin

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (Marzu 2006 sa' Lulju 2018), is-somma ta' erbat elef, ħames mija u tnax-il Ewro (€4,512).

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' wieħed u ħamsin elf, seba' mija u disgħa u erbgħin Ewro (€51,749).

Għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

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

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal*

[7] Valur tas-sest (1/6) indiviż

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

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

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

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

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' wieħed u ħamsin elf, seba' mija u disgħa u erbgħin Ewro (€51,749);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sitta u tletin elf, mitejn u erbgħa u għoxrin Ewro (€36,224), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tmienja u għoxrin elf, disa' mija u disgħa u sebgħin Ewro (€28,979). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' erbat elef, ħames mija u tnax-il Ewro (€4,512) – dan iħalli bilanċ nett ta' erbgħa u għoxrin elf, erba' mija u sebgħa u sittin Ewro (€24,467).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **erbgħa u għoxrin elf, erba' mija u sebgħa u sittin Ewro (€24,467).**

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **ħamest elef Euro (€5,000)**.

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

1) **Tilqa` l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skont l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-raġunijiet hawn fuq

premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

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

3) **Tilqa' t-tieni talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **erbgħa u għoxrin elf, erba' mija u sebgħa u sittin Ewro (€24,467)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef (€5,000) Ewro**.

4) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **disgħa u għoxrin elf, erba' mija u sebgħa u sittin Ewro (€29,467)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiż u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, inkluż mill-ispejjeż u drittijiet tal-intimati Urry.

Ian Spiteri Bailey **Onor. Imħallef**	**Amanda Cassar** **Deputat Reġistratur**