FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 20 ta' Jannar, 2025

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 183/2022 ISB

(i) David Scerri K.I. Nru. 0138952(M)
(ii) Aileen Scerri K.I. Nru. 0516553(M)

vs

(1) L-Avukat tal-Istat
(2) Michael Sammut K.I. Nru. 0587451(M)
(3) Sandra Sammut K.I. Nru. 0110554(M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** promotur ta' **David Scerri et** tat-12 ta' April 2022, u li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ligijiet vigenti, senjatament l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, huma inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-appartament numru tnejn (2), Pilkington Flats, St. Gregory Street, Sliema;*
2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi bit-thaddim ta' dawn il-ligijiet gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taht l-istess artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l- Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;*
3. *Tillikwida kumpens xieraq, kemm in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, ghal-lezjoni li sofrew ir-rikorrenti kif hawn fuq premess;*
4. *Tikkundana lill-intimat Avukat tal-Istat, ihallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kif premess bl-imghax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza; u*
5. *Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji ohra li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni;*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-appartament numru tnejn (2), Pilkington Flats, St. Gregory Street, Sliema;*

2. *Illi dan l-appartament kien jappartjeni lil Geoffrey Scerri li imbaghad kien ittrasferih favur ir-rikorrenti David Scerri u Aileen Scerri permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Spiteri Debono datat 20 ta' Gunju 2014 (kopja annessa* ***Dok A****);*

3. *Illi nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Ottubru, 1983, il-fond suriferit kien gie koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena dekoribbli mis-sebgha (7) ta' Gunju tas-sena 1983, lil Victor Satariano, permezz ta' kuntratt pubbliku in atti Nutar Anthony Grech Trapani versu l-annwu temporanju kanone ta' erba mija u hames Liri (Lm 405) pagabbli annwalment bil-quddiem b'effett mid-data tad-dekorenza (kopja annessa* ***Dok B****);*

4. *Illi Victor Satariano kien ta b'kirja l-fond in kwistjoni lill-intimati Michael Sammut u Sandra Sammut;*

5. *Illi l-koncessjoni enfitewtika skadiet fis-sebgha (7) ta' Gunju tas-sena 2004 u ghalhekk dan ic-cens kellu bis-sahha tal-ligi applikabbli (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), li giet emendata bl-Att XXIII tal-1979, jikkonverti ruhu f'kera;*

6. *Illi ghalhekk, l-intimati Sammut, mal-iskadenza tac-cens baqghu jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kera;*

7. *Illi l-fond suriferit ilu ghalhekk okkupat ghal kwazi erbghin (40) sena, taht titolu ta' enfitewsi li giet konvertita f'kera u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

8. *Illi l-ligijiet suriferiti, ma ppermettewx li l-kera tigi aggustata skont ir-rati tas-suq jew li s-sid ikun jista` jirriprendi l-post lura, u ghalhekk il-kera mhallsa hija sproporzjonata ferm meta mqabbla mar-rati fis-suq hieles ta' proprjetajiet simili fl-istess zmien. Di fatti llum l-intimati jhallsu l-kera irrizorja ta' elf, tmien mija u hamsa u disghin Ewro (€1,895) fis-sena bil-quddiem;*

9. *Illi ma hemmx dubju illi l-ammont ta' kera li qiegħda tiġi imposta fuq l-esponenti tikkostittwixxi piż sproporzjonat fuqhom għall-benefiċċju uniku tal-intimati Sammut;*

10. *Illi r-rikorrenti ma setghu qatt jipprendu l-fond lura u dan abbazi tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

11. *Illi r-rikorrenti jsostnu l-isfurzar ta' tigdid tal-kirja fuqhom, maghdud mar-rata baxxa ta' kera kif premess, huwa manifestament ingust u johloq pregudizzju ghad-drittijiet propjetarji taghhom, kif ukoll zbilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u s-sid;*

12. *Illi ghalhekk, bl-applikazzjoni tal-ligi imsemmija, ir-rikorrenti gew u ghadhom jigu mcahhda mid-dritt fondamentali ta' tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif sanciti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

13. *Illi jigi finalment ipprecizat illi f'dan l-istadju u precedentament ghal din il-kawza, izda dan minghajr ebda' pregudizzju u minghajr ebda rinunzja ghal kull jedd u/jew rimedju ulterjuri li jista' jkollhom, ir-rikorrenti pprevalixxew ruhhom mid-dispost tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, billi talbu zieda fil-kera mhallsa mill-intimati Sammut, sa' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuh.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 6 sa fol 15).

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' April 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-22 ta' Ġunju 2022 fil-11:00 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** tal-21 ta' Ġunju 2022 (fol 19) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni li jikkonċernaw l-appartament numru tnejn (2), Pilkington Flats, St. Gregory Street, Sliema;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, jeħtieġ li r-rikorrenti juru kif u meta l-fond għadda f'idejn l-intimati Michael Sammut u Sandra Sammut, u jippruvaw l-eżistenza tal-kirja ai termini tal-**artikolu 12(2) tal-Kap. 158** tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi in oltre, jeħtieġ li r-rikorrenti juru li l-intimati Sammut dejjem għexu u għadhom jgħixu fil-fond in mertu a tenur tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158** tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti **ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom** għal dawk il-perjodi fejn ma kinux propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella **fejn ma kinux legalment intitolati li jirċievu l-frottijiet tal-fond in mertu**. Mid-dokumentazzjoni annessa mar-rikors promotur, jirriżulta illi r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-20 ta' Ġunju tas-sena 2014, meta l-istess fond ingħatalhom b'donazzjoni;*

5. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti **għat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika** li skont id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti, skadiet fis-7 ta' Ġunju tas-sena 2004. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond suġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali u assoluta tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement m'għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;*

7. *Illi bla ħsara għall-premess, u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, jingħad illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, ma jiskrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif allegat. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex*

jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

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

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

10. *Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant hu hekk li bis-saħħa tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti setgħu jitolbu, kif fil-fatt għamlu, lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et**. (deċiża 06/10/20) "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali". Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hemm f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

11. *Illi in oltre, skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat, u għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, kif fil-fatt stqarrew li għamlu. Isegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi msejsin fuq l-impossibilta` tar-rikorrenti illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom lanqas huma mistħoqqa;*

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

Rat ir-risposta tal-intimati **Michael Sammut u Sandra Sammut** tat-22 ta' Ġunju 2022 (fol 23) u li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi fl-ewwel lok jigi eccepiet li l-esponenti ma humiex legittimi kontradditturi billi qeghdin jokkupaw il-fond de quo b'titolu validu ai termini tal-Ligijiet ta' Malta u huma dejjem hallsu l-kera minnha dovuta u kif mitlub u accettat mis-sid. Fil-fatt l-esponenti llum qeghdin ihallsu kera fl-ammont ta' elf u tmien mija u hamsa u disghin Euro (€1,895) fis-sena.*

2. *Illi fit-tieni lok jigi eccepiet li l-esponenti ma ghandhomx jigu kkundanatti jaghtu rimedju billi dejjem adderixxew li jimxu mad-dettami tal-Ligi u ma jistax jinghad illi l-esponenti agixxew hazin, abbuzivament jew kontra dak li trid il-ligi u dan in vista li huma dejjem halsu l-ammont tal-kirja kif mitlub u dejjem hadu hsieb il-fond in kwistjoni.*

3. *Illi fit-tielet lok jigi eccepiet illi l-aventi fit-titolu tar-rikorrenti kkoncedew l-fond de quo lill-intimati b'mod liberu minghajr ma gew imgieghla minn hadd, la mill-Istat u wisq anqas mill-istess esponenti u dan bil-konsapevolezza tar-regim legali applikabbli u li diga kien applikabbli dak iz-zmien.*

4. *Illi fir-raba' lok jigi rilevat li l-kirja ta' l-esponenti saret bil-bene placitu ta' l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti li kien irrikonoxxa lill-esponenti wara li kien thallas kemm lawdemju u kif ukoll rigal ulterjuri ghal dan il-ghan.*

5. *Illi fil-hames lok jigi eccepiet li l-fond in kwistjoni hija l-unika residenza tal-eccipjenti li huma persuni ta' certa eta u mezzi finanzjarji baxxi (bil-pensjoni), ghalhekk kwalunkwe zgumbrament impost fuq l-intimati ser iwassal ghal ksur tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti.*

6. *Illi fis-sitt lok jigi eccepiet li kuntrarjament ghal dak sostnut mir-rikorrenti, l-emendi legislattivi indikati mir-rikorrenti ma humiex lesivi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta billi b'dawn l-emendi ma sar ebda tehid forzuz izda biss kontroll tal-uzu tal-propjeta fl-interess generali, liema kontroll fil-kaz odjern sar ghal ghanijiet legittimi.*

7. *Illi l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-procedura.*

8. *Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022 (fol 27) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għall-perjodu bejn is-sena 2004 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti tal-31 ta' Ottubru 2022 (fol 29) li permezz tagħha ppreżentaw l-affidavit tar-rikorrenti **David Scerri** b'dokumenti annessi (fol 30 sa fol 51).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fis-6 ta' Frar 2023 (fol 56 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti rrimettew ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, l-intimati Sammut ippreżentaw nota (fol 81) b'affidavit ta' **Michael Sammut**, b'dokumenti annessi (fol 82 sa fol 92).

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2024, xehed in kontro-eżami **David Scerri.**

Rat illi fl-udjenza tal-24 t'April 2024, xehed in kontro-eżami **Michael Sammut**. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li m'kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat ir-rikors tal-intimat **Michael Sammut** tad-19 ta' Settembru 2024 (fol 131) li permezz tiegħu talab l-permess tal-Qorti sabiex jippreżenta ir-relazzjoni tal-esperti tekniċi li rriżulta mill-proċeduri fir-rigward tal-fond *de quo* quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-referenza 235/2022, u d-Digriet tagħha tal-20 ta' Settembru 2024 (fol 140) li permezz tiegħu laqgħet it-talba.

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

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Ottubru 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, il-kawża setgħet titħalla għal-llum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

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

Ir-rikorrent **David Scerri** fl-affidavit tiegħu u permezz tad-dokumenti esebiti jispjega l-provenjenza tat-titolu tal-propjeta' mertu ta' din il-vertenza u ċioe' **Flat 2, 'Pilkington Flats', Triq San Girgor, Sliema**, li hu kien akkwista, flimkien ma' martu, mingħand ħuħ permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Spiteri Debono datat 20 ta' Ġunju 2014, u dana wara li missieru kien bena l-blokka li kienet tikkonsisti fi tliet appartamenti u fl-1972 l-imsemmi appartament kien inxtara minn ħuħ.

Jispjega li fl-1974, permezz ta' skrittura privata, l-fond *de quo* kien inkera lil Victor Satariano u sussegwentament fis-sena 1983 kien kkonċeda l-istess fond lill-istess Victor Satariano b'titolu ta' ċens temporanju għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Grech Trapani datat 21 ta' Ottubru 1983 u dan għall-ammont ta' erba' mija u ħames Liri Maltin (Lm405) fis-sena. Jispjega li sussegwentament Victor Satariano kien telaq mill-appartament u

daħlu minfloku oħtu u r-raġel tagħha Sandra u Michael Sammut. Jgħid li dan sar kontra l-volonta' tiegħu u minkejja li fl-aħħar kien aċċetta l-lawdemju, baqgħet qatt ma saret ebda skrittura jew kuntratt li permezz tiegħu ġew rikonoxxuti l-istess intimati.

Jgħid li l-ammont ta' kera li kienu qed jirċievu sas-sena 2018 kienet ta' elf, erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€1,425.58) li fl-2019 għoliet għal elf, tmien mija u ħamsa u disgħin Ewro (€1,895), liema ħlas ġie ritornat minħabba li ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jispjega li problema fuq ħlasijiet qatt ma kellu mal-inkwilini ħlief darba dwar ħlasijiet tal-lift, u dwar dan kien fetaħ kawża li sussegwentament ċediha minħabba li ma felaħx għall-inkwiet.

Jispjega li hu dejjem mexa b'rispett mal-intimati Sammut u ried jevita li jiftaħ kawża minħabba l-etajiet taż-żewġ partijiet iżda kien tal-fehma li l-kera li qed jirċievu hija baxxa wisq biex ma jagħmlu xejn dwarha.

In **kontro-eżami** jikkonferma li Victor Satariano daħal fil-fond fis-sena 1974 b'kuntratt ta' kera li sar minn missieru. Jikkonferma li fl-1983 daħlu f'kuntratt ġdid ta' ċens u dana minħabba li missieru ried jirregolarizza u jżid il-kera. Jgħid li Victor Satariano kien daħak bihom minħabba li diġa' kellu konvenju biex imur jirrisjedi x'imkien ieħor. Jgħid li l-lawdemju u r-rigal kien tħallsu lil ħuħ u li hu jaf b'dan għax dak iż-żmien kien jieħu ħsieb hu. Jispjega li kienu ngħataw ktieb tal-kera għax dan kien rekwiżit bil-liġi.

Jikkonferma li fl-2019 kienet żdiedet il-kera skont il-liġi u jikkonferma li l-post ġie akkwistat minnu fis-sena 2014. Mistoqsi jekk hu jew uliedu għandhomx bżonn il-fond fl-immedjat, jgħid li le imma jekk ikun vojt uliedu jkunu jistgħu jużawh. Jikkonferma li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar l-istess fond bir-referenza 235/2022. Jikkonferma li qabel is-sena 2022 qatt ma ressaq proċeduri sabiex tiżdied il-kera.

Fl-affidavit tiegħu, **Michael Sammut** jgħid li l-fond *de quo* kien oriġinarjament mikri lil ħu l-mara tiegħu, Victor Satariano, minn Carmelo Scerri, missier ir-rikorrent. Jgħid li l-fond kien mikri mingħajr għamara, kċina, *appliances* u *water heater*. Jispjega li fl-1983, Carmelo Scerri kien talab li togħla l-kera u għalhekk daħlu f'kuntratt ta' ċens temporanju għal wieħed u għoxrin (21) sena għas-somma annwali ta' erba' mija u ħames Liri Maltin (Lm 405).

Jispjega li in segwitu għal dan, Victor Satariano kien ġieħ iċ-ċans li jixtri dar u kien offra lilu u lil martu li jieħdu ċ-ċens u għal bidu qatgħu qalbhom minħabba li ċ-ċens kien għoli u għalhekk għal ftit żmien ingħad li kienu qed jgħixu fil-fond fuq *sufferance* sakemm waslu biex ħallsu l-lawdemju dovut, flimkien ma' rigal ta' elf, sitt mija u għoxrin Liri Maltin (Lm1,620) u wara li sar dan ingħataw ktieb tal-kera ġdid.

Jgħid li mhuwiex minnu li hemm xi dubju dwar it-titolu tagħhom dwar il-fond u dana stante li l-lawdemju ġie aċċettat, kull riċevuta ta' ħlas għall-ispejjeż tal-komun dejjem

kienet fuq ismu u meta eventwalment skada ċ-ċens u ġie kkonvertit f'kirja l-komunikazzjoni kienet dejjem miegħu.

Jispjega li l-familja Scerri qatt ma ħallset kwalunkwe manteniment tal-fond u l-fond jinsab fi stat tajjeb ħafna minħabba li hu u martu dejjem investew fl-istess fond u għamlu spejjeż li jinkludu: tibdil ta' kmamar tal-banju, tiswija ta' soqfa, tiswijiet fuq il-bejt u żebgħa tal-faċċata. Jgħid li mhux minnu li huma ma kinux ħallsu għal sehemhom tal-manteniment tal-lift.

In **kontro-eżami** jgħid li llum jokkupa l-fond b'titolu ta' kera.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fis-6 ta' Frar 2023 (fol 56 et seq), irrelatat li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien tliet mija u sebgħin elf Ewro (€370,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2004 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

2004 sa 2008	€4,930 fis-sena	€24,650 ta' ħames snin
2009 sa 2013	€5,510 fis-sena	€27,550 ta' ħames snin
2014 sa 2018	€5,800 fis-sena	€29,000 ta' ħames snin
2019 sa 2021	€10,440 fis-sena	€31,320 ta' tliet snin
2022	€10,800 fis-sena	€10,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u tlieta u għoxrin elf, tliet mija u għoxrin Ewro (€123,320) mis-sena 2004 sas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond 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 il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom u f'dan ir-rigward jissottomettu li huwa ċar mill-provi magħmula quddiem il-Qorti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-istess fond.

Isostnu li l-kawża odjerna mhux qed titlob reviżjoni tal-kera pagabbli iżda likwidazzjoni ta' danni a favur ir-rikorrenti bħala kumpens għal-leżjonijiet li soffrew u

għalhekk l-azzjoni kif intavolata minnhom hija ġustifikata. In sosten ta' dan, jirreferu għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Tabone et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta fl-10 ta' Novembru 2022, kif ukoll għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Azzopardi et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-8 ta' Lulju 2022.

Fir-rigward tal-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jispjegaw li meta jiġi kkunsidrat il-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita tat-teħid lura tal-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali u ż-żieda fil-livell tal-għixien fl-aħħar deċenni, l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini jirriżultaw f'piż sproporzjonat u eċċessiv. In sostenn ta' dan jirreferu għal każistika diversa fosthom id-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u **Fleri Soler vs Malta** deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, kif ukoll deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani fosthom **Tabone et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fl-10 ta' Novembru 2022, **Fenech vs l-Avukat tal-Istat** deċiża fl-1 ta' Novembru 2022 u, **Azzopardi et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-8 ta' Lulju 2022.

B'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Tabone et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fl-10 ta' Novembru 2022, jgħidu li huwa ċar x'kunsiderazzjoni għandu jingħata l-Artikolu 4A tal-Att XXIV tal-2021.

Jissottomettu li l-pretensjoni tagħhom fir-rigward tal-ħlas ta' kumpens hija vis-a-vis l-Istat u mhux l-inkwilini u l-inkwilini huma nklużi fil-proċeduri odjerni unikament minħabba li huma propju l-inkwilini tal-fond.

Isostnu li ma kienux biss huma li soffrew danni minħabba n-nuqqas ta' xelta dwar l-ammont ta' kera li jitħallas fuq il-fond iżda anke l-antekawża tiegħu, kif jemerġi ċar meta wieħed iqabbel il-valuri lokatizzji stabbiliti mill-Perit Tekniku ma dawk li ġew perċeputi u b'hekk il-leżjoni għandha tmur lura għall-1987.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu, jgħid li hu sodisfatt bit-titolu kif ippruvat mir-rikorrenti u ċioe' li akkwistaw il-fond *de quo* b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' att datat 20 ta' Ġunju 2014. Jinsisti b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze v Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022 li għalhekk la darba l-akkwist kien b'donazzjoni l-ebda leżjoni ma tista' tmur aktar lura mid-data tal-akkwist.

Oltre' minn hekk, isostni li fiċ-ċirkostanzi ta' kif sar l-akkwist ma jistax jingħad li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti li timmerita li tiġi kkumpensata u dana stante li meta r-rikorrenti aċċettaw il-propjeta' b'donazzjoni, mhux talli kienu jafu li hemm kirja protetta, talli għall-finijiet ta' taxxa l-fond ġie ddikjarat prezz ferm aktar baxx mill-valur li kellu dak iż-żmien u b'hekk ċertament li sar gwadan da parti tar-rikorrenti. Jemfasizza li l-istat mhux battal tal-propjeta' ġabet vantaġġ lir-rikorrenti fil-ħlas ta' taxxa u b'hekk ma jkunx ġust li issa jilmentaw mill-istess stat mhux battal. Jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Danel**

Company Limited vs L-Avukat tal-Istat et deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 u jinsisti li m'hemm ebda leżjoni tal-jeddijiet fundamentali stante li effettivament huma ggwadanjaw mit-tħaddim tal-istess liġijiet.

Jgħid li l-perjodu relevanti huwa sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 stante li mbagħad ġie introdott rimedju għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti u in sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Azzopardi Josephine Pen et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2019.

Jinsisti li f'dan il-każ m'għandux jiġi likwidat kumpens iżda jekk kemm-il darba jiġi likwidat kumpens dan għandu jkun biss għall-perjodu bejn Ġunju 2014 u April 2018. Barra minn hekk il-Qorti għandha tieħu konjizzjoni tal-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta**. Jispjega li fejn jidħol danni non-pekunjarju il-Qorti għandha tqis li minkejja li l-liġi ilha disponibbli mis-sena 2018, ir-rikorrenti damu sas-sena 2022 sabiex intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u isostni li in vista tal-fatti speċi tal-każ ebda danni non-pekunjarju m'għandu jitħallas.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fis-sottomissjonijiet tagħhom l-intimati **Michael u Sandra Sammut** jissottomettu li f'kawżi ta' din in-natura huwa l-Istat li jġorr ir-responsabilita' u bl-ebda mod ma huwa attriwibbli lill-inkwilin u fil-fatt anke r-rikorrenti għamlu l-istess talba biss fil-konfront tal-istat. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sean Bradshaw et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Frar 2015.

Isostnu li minkejja li r-rikorrenti la talbu l-iżgumbrament tagħhom u lanqas ma talbu li ma jibqgħux igawdu l-kirja protetta, jfakkru li dawn ma jaqgħux fil-kompetenza ta' din il-Qorti u dan b'referenza għas-sentenzi ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Gerald Camiller et vs l-Avukat Ġeneral et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2019 u **Josephine Azzopardi pen et vs l-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017, kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien, filwaqt li

permezz tar-raba' eċċezzjoni jeċċepixxi li ma jistgħux jilmentaw minn kwalunkwe żmien qabel ma huma akkwistaw il-fond *de quo*.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u **għalhekk il-Qorti ser tastjeni li tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

Fir-rigward tal-eċċezzjoni l-oħra, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti saru sidien tal-propjeta' *de quo* meta huma akkwistawha b'att ta' donazzjoni datat l-20 ta' Ġunju 2014. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Gialanza vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament, ħlief li tagħmlu tagħha, u għalhekk **tiddikjara li kwalunkwe leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti tista' tinstab biss mill-20 ta' Ġunju 2014.**

<u>**Eċċezzjoni dwar il-Prova tal-Kirja**</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti kellhom juru li l-intimati Sammut dejjem għexu u għadhom jgħixu fil-fond *de quo* ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti fliet il-provi prodotti kemm mir-rikorrenti u kemm mill-intimati Sammut u ma għanda l-ebda dubju li l-intimati Sammut ilhom jgħixu fil-fond u saħansitra ħallsu l-lawdemju meta l-fond kien għadu soġġett għaċ-ċens u għadhom jabitaw fih illum taħt kirja protetta ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Eċċezzjoni li m'għandux jinsab ksur għat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitwetika

Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li m'għandux jinsab ksur għall-perjodu qabel ma skadiet il-konċessjoni emfitewtika u ċioe' sas-7 ta' Ġunju 2004.

Il-Qorti tosserva li diġa' ġie deċiż li ma jistax jinsab ksur qabel l-20 ta' Ġunju 2014 u **għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.**

Eċċezzjoni rigward l-inapplikabillita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tittratta l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

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

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

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

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

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

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

Għalhekk, filwaqt illi din il-Qorti ser ssegwi dan il-ħsieb ukoll ser tiċħad din is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

<u>Eċċezzjoni li l-intimati Michael u Sandra Sammut mhumiex il-leġittimi kontraditturi</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Sammut, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittimi kontradittori għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. Dan hu fl-interess tagħha."

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Sammut.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjetà' de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, fuq ċitat, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja li jgħid testwalment hekk:

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 taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr 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-pajjiż 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-kawa **Brincat et vs Avukat Ġenerali et 90/2017** tas-27 ta' Ġunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpinġi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:

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

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

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

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

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

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

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

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta

> *mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).*
>
> *Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.*
>
> *Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.*
>
> *Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.*

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

Madanakollu, fil-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jargumenta li permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, illum biddlu ferm is-sitwazzjoni tas-sidien. 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.

Il-Qorti tqis illi dwar dan il-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 diffiċli 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 Ġenerali et** fejn intqal:

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

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

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk

iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

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

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

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

L-Artiklu 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. **Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.**

Oltre' minn hekk, fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jargumenta estensivament li fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ odjern, ma jistax jingħad li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti li timmerita li tiġi kkumpensata u dana stante li meta huma akkwistaw il-propjeta' *de quo* permezz ta' donazzjoni, huma ddikjaraw valur tal-propjeta' baxx minħabba li kienet okkupata minn terzi li rendihom f'vantaġġ meta ġew għall-ħlas tat-taxxa tal-boll. F'dan ir-rigward huwa jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Danel Company Limited vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 fejn il-Qorti qalet testwalment hekk:

> "Għalhekk hu ċar x'investiment tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat il-fond, li kienet taf li hu mikri lil terzi. Għaldaqstant, f'perjodu daqstant qasir ta' ħames snin ma tistax tilmenta li sofriet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, stante li matul dak il-perjodu qasir altru milli ħadet benefiċċju.
>
> -ommissis-
>
> Raġunament li japplika daqstant ieħor għall-każ in eżami fejn altru milli l-attriċi għamlet negozju ferm lukrattiv bis-saħħa tal-fatt li xtrat il-fond soġġett għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 69. ***Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin***

> ***kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju."***

Din il-Qorti tqis li l-każ odjern huwa kemmxejn differenti minn dak ċitat stante l-każ odjern si tratta donazzjoni u mhux akkwist bi skop ta' spekulazzjoni. Il-Qorti tqis li din id-distinzjoni hija important u jkun ġust li ssir, stante li fil-każ ta' xiri bi spekulazzjoni l-għan aħħari huwa l-gwadann mentri f'donazzjoni s-sitwazzjoni hija kemmxejn different fejn parti jkollha x-xewqa tagħti l-immobbli lill-parti l-oħra mingħajr ebda gwadann personali, u għal kwalunkwe raġuni li tixtieq tagħmel dan. Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-Avukat tal-Istat li f'dan il-każ ma jistax ikun hemm sejbien ta' leżjoni minħabba li l-propjeta' għaddiet b'donazzjoni għax xorta jibqa' l-fatt li l-immobbli li r-rikorrenti ottenew b'donazzjoni ma setgħux igawduha.

Madanakollu, il-Qorti qieset ukoll l-argument tal-Avukat tal-Istat rigward il-ħlas tat-taxxa tal-boll. Hawnhekk il-Qorti tinnota li fil-kuntratt tad-donazzjoni l-fond kien iddikjarat li b'valur ta' mija u għoxrin elf Ewro (€120,000) u li għalhekk dwaru tħallset it-taxxa bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) li ammontat għal sitt elef Ewro (€6,000). Il-Qorti tifhem li l-valur tal-propjeta' ma setax ikun daqs li kieku l-fond ma kienx soġġett għall-kirja protetta, iżda mill-banda l-oħra ma hemmx dubju li dan il-fatt renda lir-rikorrenti f'vantaġġ meta ġew biex iħallsu t-taxxa.

Skont il-valutazzjoni tal-Perit Tekniku, fl-2014 il-propjeta' *de quo* kienet tiswa' madwar mitejn elf (€200,000) u għalhekk it-taxxa dovuta fuq dak l-ammont bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) tammonta għal għaxart elef Ewro (€10,000). B'hekk meta ġew għal ħlas ta' taxxa r-rikorrenti għamlu gwadan ta' erbat elef Ewro (€4,000).

Madanakollu, din il-Qorti tqis, kif diġa' ingħad, li kien ġust li l-propjeta' kienet iddikjarata mhux bil-prezz sħiħ minħabba li kienet soġġetta għall-kirja protetta, u dan ċertament li kellu mpatt fuq il-valur tal-propjeta'. Oltre' minn hekk, il-Qorti tfakkar li f'każijiet bħal dawn il-Qorti tillikwida kumpens u mhux danni ċivili, liema kumpens jirrifletti t-telf fil-valur lokatizzju u l-kera perċepita. Kif diġa ingħad, dan mhuwiex każ bħal dak ċitat fejn ir-rikorrenti ħadu vantaġġ mill-kirja protetta sabiex akkwistaw propjeta' bi prezz baxx imbagħad dehrilhom li xorta kellhom jiġu kkumpensati - ix-xenarju li għandha quddiema l-Qorti llum huwa wieħed fejn ir-rikorrenti akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni, fl-istess donazzjoni ddikjaraw il-valur tal-propjeta' fl-istat li kienet u ċioe' mgħobbija b'kirja protetta u soffrew preġudizzju la darba l-propjeta' kienet akkwistata minnhom li dwaru qed ifittxu kumpens. Għalhekk din il-Qorti tirrispinġi l-argument tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti</u> b'dan illi l- kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe' minn mill-20 ta' Ġunju 2014 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' erba' mija u ħames Liri Maltin (Lm405) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fl-2004, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2022 kienet tammonta għal elf, tmien mija u ħamsa u disgħin Ewro (€1,895) fis-sena.

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

Ġunju 2014 sa Lulju 2018 €5,800 fis-sena €23,683 ta' ħames snin

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepixxew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Ġunju 2014 sa' Lulju 2018), is-somma ta' sebat' elef, ħames mija u tmenin Ewro (€7,580). Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tlieta u għoxrin elf, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro (€23,683).

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

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

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et 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' tlieta u għoxrin elf, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro (€23,683);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), allura l-ammont jitnaqqas għal sittax-il elf, ħames mija u tmienja u sebgħin Ewro (€16,578); u

in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tlettax-il elf, mitejn u tnejn u sittin Ewro (€13,262);

Biex finalment, irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' sebat' elef, ħames mija u tmenin Ewro (€7,580) –

dan iħalli bilanċ ta' ħamest elf, sitt mija u tnejn u tmenin Ewro (€5,682).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **ħamest elef, sitt mija u tnejn u tmenin Ewro (€5,682)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tiġi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elfejn Ewro (€2,000)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat stante li ddikjara lili nnifsu sodisfatt bl-interess ġuridiku tar-rikorrenti.

2. **Tiċħad** it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat stante li hija sodisfatta li teżisti kirja ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta bejn ir-rikorrenti u l-intimati Sammut fir-rigward tal-fond *de quo.*

3. **Tilqa'** r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li kwalunkwe leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti tibda' minn meta saru sidien tal-propjetà fl-20 ta' Ġunju 2014.

4. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat stante dak deċiż fir-raba' eċċezzjoni.

5. **Tiċħad** is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat stante li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli għall-proċeduri odjerni.

6. **Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Michael u Sandra Sammut stante li għandhom interess f'dawn il-proċeduri.

7. **Tilqa`** l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponi 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.

8. **Tilqa'** it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Sammut u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa unikament 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.

9. **Tilqa'** t-tielet talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef, sitt mija u tnejn u tmenin Ewro (€5,682)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn Ewro (€2000)**.

10. **Tilqa'** r-raba' talba u tikkunanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sebat elef, sitt mija u tnejn u tmenin Ewro (€7,682)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tar-Rapport Peritali liema rapport għandu jitħallas fi kwoti ugwali bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur