FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 26 ta’ Frar, 2025

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 14/2023ISB

Cutajar Works Limited (C 9971)

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tas-soċjeta’ **Cutajar Works Limited,** intavolat fit-13 ta’ Jannar 2023, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *tiddeċiedi u tiddikjara illi minħabba l-fatti fuq imsemmija, primarjament bhala kawza ta' dak li jipprovdi l-artikolu 12(2)(b)(i) u dispozizzjonijiet rilevanti ohra tal-Kapitolu*

158 tal-Ligijiet ta' Malta, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319),

ii. tagħti rimedju xieraq u effettiv skond il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, konsistenti inter alia:

a. fil-ħlas ta` danni non-pekunjarji sabiex jagħmlu tajjeb għall-leżjoni sofferta; u

b. tagħti rimedju xieraq u opportun billi tikkundanna lil-intimat ihallas id-danni materjali kompriżi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilini kif fuq imfisser.,

U dan wara illi ppremettiet:

Illi ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond numerat ufficjalment 62, Triq Villambrosa, Hamrun ("il-Fond"). Hija kienet xtrat dana l-fond bis-sahha ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Joseph Henry Saydon fit-3 ta' Novembru 1982 (Dok. A)

Illi permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Joseph Henry Saydon fl-10 ta' April 1989 (Dokument B) ir-rikorrenti kienet ikkoncediet il-Fond lil John Taliana b'titolu ta' enfitewzi temporaneja ghal perijodu ta' 17-sena b'effett mid-data tal-Att, u dana versu l-hlas ta' cens ta' Lm250 (ekwivalenti ghal €582) fis-sena.

Illi meta l-koncessjoni enfitwetika temporanja skadiet l-enfitewta John Taliana kien ipprevalixxa ruhu minn dak stipulat mid-dispozizzjonijiet pertinenti tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u kkonverta l-enfitewzi ghal titolu ta' lokazzjoni, u dana soggett ghall-hlas ta' kera fl-ammont ta' €873.52c (ekwivalenti ghal LM375) fis-sena, meta c-cens li kien pagabbli meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika kien fl-ammont ta' LM250 fis-sena.

Illi l-konverzjoni kienet konsegwenzjali ghall-fatt li meta skada t-terminu enfitewtiku l-enfitewta kien cittadin ta' Malta u ordinarjament residenti fil-Fond, u ghalhekk l-enfitewta John Taliana kien invoka d-dritt lilu koncess mill-artikolu 12(2)(b)(i) u dispozizzjonijiet rilevanti ohra tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jibqga' jirrisjedi fil-fond taht titolu ta' kera. L-impozizzjoni ta' dina l-konverzjoni tinsab konfermata fl-ittra legali hawn annessa bhala Dokument C datata 3 ta' Frar 2006 mibghuta mill-avukat ta' l-enfitewta John Taliana lis-socjeta' esponenti.

Illi minn dakinhar il-kera li kien qieghed ihallas Anthony Taliana a bazi tad-dispozizzjonijiet fuq imsemmija kienet dejjem ferm inqas mill-kera li kien jikseb il-Fond fuq is-suq hieles.

Illi ghalhekk l-enfitewta kien gie moghti d-dritt li jibqa' jabita fil-Fond b' kera irrizorja li ma kienet fl-ebda mod tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq.

Illi bhala konsegwenza ta' dan l-esponenti giet spossessata mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghha. Bis-sahha tal-legislazzjoni fuq imsemmija giet effettivament imposta fuqha relazzjoni forzata ghal perijodu indefinit, u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sid.

Illi fit-22 ta' Jannar 2021 l-esponenti ressqet talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera pagabbli lilha tigi riveduta ai termini tal-artikolu 12B(1),(2), (3) u (4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta (rikors numru 10/2021). B'sentenza tat-12 ta' Lulju 2022 (Dok D) il-Bord Li Jirregola l-Kera iffissa l-kera fl-ammont ta' €3,000 fis-sena, pagabbli minn dakinhar tas-sentenza.

Illi l-Att XXIII tas-sena 1979 stabilixxa protezzjoni mhux mishtoqqa lill-inkwilini, liema protezzjoni kkwalifikaw ghaliha

semplicement ghaliex meta ghalaq it-terminu enfitewtiku kienu cittadini ta' Malta u ordinarjament residenti fil-Fond. L-Att ivvjola f'mod manifest id-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti li bhala konsegwenza sofriet u ghadha qieghdha ssofri danni. L-esponenti sallum ghadha qatt ma rceviet kera gusta li tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq, u dana fil-fehma tal-esponenti jghodd anke minkejja z-zieda introdotta mill-Bord li Jirregola l-Kera kif fuq spjegat bis-sahha tad-decizjoni tieghu tat-12 ta' Lulju 2022.

Illi huwa manifest illi dina l-ligi llediet id-drittijiet tal-esponenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea. L-esponenti ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u giet kagunata sproporzjoni bejn id-drittijiet taghha qua sid u dawk tal-inkwilina intimata.

Illi jigi osservat ukoll illi l-esponenti ma kelliex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenjoni Ewropea ghaliex ma setghetx izzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq, u dana peress li l-kera li tista' titlob huwa limitat b' dak li jipprovdu il-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi galadarba l-esponenti sofriet minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter alia f'Beyeler vs Italy (Rikors numru 33202/96), u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta' proprozjonalita' (hekk kif gie deciz, per ezempju, fis-sentenza fl-ismijiet Almaeida vs Portugal tal-21 ta' Dicembru 2010), ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua esponenti gew lezi bid-dispozizzjonijiet fuq imsemmija tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza fuq id-dritt tas-sidien fl-uzu tal-proprjeta' taghhom stante l-kirja furzata u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-uzu tal-proprjeta' tal-

esponenti fit-terminu tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide per ezempju Hutten-Czaoska vs Poland[1] *u Bitto and Others vs Solvakia*[2]*), u dan jincidi direttament fuq id-drittijiet tal-esponenti.*

Illi fic-cirkustanzi l-esponenti hija intitolata li tercievi minghand l-intimat l-Avukat tal-Istat kemm danni perkunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji bhala konsegwenza tal-lezjoni li sofriet minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa, liema ligi ma holqot ebda bilanc gust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid.

Rat id-**dokumenti** ppreżentati mar-rikors promotur (fol 4 sa fol 19).

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Jannar 2023 u li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għas-17 ta' Frar 2023 f'11:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-13 ta' Frar 2023 (fol 24) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi qabel xejn jeħtieġ li s-soċjetà rikorrenti tirradika l-interess ġuridiku tagħha fil-proċeduri odjerni u turi li hija l-**proprjetarja** tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-fond bin-numru uffiċjali 62, fi Triq Villambrosa, l-Ħamrun;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, jeħtieġ li r-rikorrenti tipprova 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 turi li l-enfitewta John Taliana dejjem għex u għadu jgħix 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 tistax tilmenta li ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha għat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika, li skont ir-rikors promotur intavolat minnha, jidher li skadiet fid-**9 t'April tas-sena 2006**. Mill-kuntratt tal-konċessjoni*

[1] Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem - 35014/97 deciza 19.6.2006
[2] Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem – 30255/09 deciza 28.1.2014

enfitewtika anness mar-rikors promotur u mmarkat 'Dok B', jirriżulta li kienet l-istess rikorrenti li kkonċediet il-fond in kwistjoni lis-Sur John Taliana fl-10 t'April tas-sena 1989, għal perjodu ta' sbatax (17)-il sena, dekorribbli mill-10 t'April tal-1989. Isegwi għalhekk li sad-9 t'April tal-2006, kull ilment tar-rikorrenti huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat minnha, u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;

5. *Illi in oltre, ir-rikorrenti f'dan il-każ lanqas tista' tilmenta, kif tipprova tagħmel fil-premessi tar-rikors promotur tagħha, illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979 l-enfitewta ġie mogħti xi jeddijiet li hija ma kinitx jew li ma setgħatx tkun edotta dwarhom, fil-mument li ffirmat il-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika fl-1989, u dan għaliex il-liġijiet li r-rikorrenti qed tilmenta dwarhom permezz tar-rikors odjern kien ilhom fis-seħħ meta l-fond ġie konċess minnha lis-Sur Taliana;*

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 dwar 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, mhux biss għaliex ir-rikorrenti kkonċediet il-fond lis-Sur Taliana minn jeddha, iżda wkoll għax bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond suġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed tattakka r-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-Kapitolu 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) iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, 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 tagħha lanqas m'għandhom jintlaqgħu, u loġikament għalhekk lanqas għandhom jingħataw xi rimedji lir-rikorrenti, bħall-ħlas ta' kumpens u danni;*

10. *Illi strettament bla ħsara għal dak suċċeppit, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ma taqbilx mal-esponent u tqis li r-rikorrenti ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha,*

*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 tistax aktar tilmenta 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 setgħat titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, kif jidher li fil-fatt għamlet fl-2021, 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 kellha kull jedd li tibda azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tħares l-interessi tagħha. Isegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi msejsin fuq id-diffikultà tar-rikorrenti illi tieħu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħha lanqas huma mistħoqqa, u li l-Gvern m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għall-inazzjoni tar-rikorrenti, li m'utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha*

minnufih, stante li stenniet circa tliet snin sabiex tipproċedi biex tgħolli l-kera;

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

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023 (fol 27) u li permezz tiegħu laqgħet it-talba tas-soċjeta' rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għall-perjodu bejn l-1987 sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fil-11 ta' Mejju 2023 (fol 33 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023, id-difensur tas-soċjeta' rikorrenti ddikjara li kien qed jirrimetti ruħu għar-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fil-31 t'Awwissu 2023 (fol 55), li permezz tagħha ippreżenta numru ta' domandi in eskussjoni lil Perit Tekniku (fol 56 u fol 57).

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea tal-14 ta' Novembru 2023 (fol 60), li permezz tagħha ppreżentat ir-risposti għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat (fol 59, 61 sa fol 65).

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2023, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li m'għandux iktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024, xehdet **Geraldine Schembri** in kontro-eżami.

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2024 xehed **John Taliana** u ppreżenta tliet dokumenti (Dok JT1 sa Dok JT3, fol 76 sa fol 134). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat li m'għandux aktar provi x'jipproduċi.

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

Rat illi fl-udjenza tal-25 ta' Novembru 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat numru ta' dokumenti, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom, u li jikkonsistu fis-segwenti:

1. Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 3 ta' Novembru 1988 li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-propjeta' *de quo;*

2. Kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 10 t'April 1989 li permezz tiegħu l-istess soċjeta' rikorrenti ikkonċediet il-propjeta' *de quo* lil John Taliana b'titolu ta' ċens temporanju għall-perjodu ta' sbatax (17)-il sena;

3. Ittra legali datata 3 ta' Frar 2006 li permezz tagħha l-inkwilin informa lis-soċjeta' rikorrenti li ċ-ċens kellu jiġi kkonvertiet f'kera;

4. Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 12 ta' Lulju 2022 li permezz tagħha l-kera fuq il-fond *de quo* ġiet awmentatha għall-ammont tlett elef Ewro (€3,000).

Fl-affidavit tagħha, **Geraldine Schembri** tikkonferma l-kontenut tar-rikors promotur minnha ppreżentat.

In **kontro-eżami** tikkonferma illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon datat 3 ta' Novembru 1988 il-kumpanija rikorrenti akkwistat il-fond *de quo*. Tikkonferma wkoll li fl-1989 is-soċjeta' rikorrenti kkonċediet il-fond lil John Taliana b'titolu ta' ċens temporanju għall-perjodu ta' sbatax (17)–il sena. Tgħid li s-soċjeta' rikorrenti għadha sa llum tirċievi l-kera mingħand John Taliana dwar l-istess fond. Tikkonferma li l-istess John Taliana għadu sa llum jgħix fil-fond *de quo*.

Fix-xhieda tiegħu, **John Taliana** ppreżenta il-kotba tal-kera fir-rigward tal-fond *de quo*, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Jikkonferma li huwa ilu mill-1989 jgħix fil-fond *de quo* li ngħata lilu oriġinarjament b'ċens li għalaq fl-2006. Jispjega li oriġinarjament hu kien kera l-fond Flat 1, Monsinjur De Piro Street, Ħamrun, li s-soċjeta' rikorrenti kienet xtaqet takkwista u hu kien aċċetta li joħroġ mill-istess

fond jekk jingħata fond ieħor b'kera u b'hekk is-soċjeta' rikorrenti kienet akkwistat il-fond *de quo* għal dan l-iskop. Jgħid li fil-fond oriġinali kellu titolu ta' ċens li beda bejn is-sena 1969 u l-1970 u kompla ċ-ċens fil-fond il-ġdid.

Jikkonferma li fl-2006, iċ-ċens inqaleb f'kera u l-ħlas ta' l-istess fis-sena kien irdoppja. Mistoqsi jekk is-soċjeta' rikorrenti qattx wriet li ma kelliex pjaċir bih bħala inkwilin jgħid li kien kuntent fih u kienet tfaħħru tax-xogħolijiet li għamel fil-fond.

Jgħid li madwar sentejn ilu, is-sid kien ried li l-kera terġa togħla iżda hu ma kienx aċċetta u b'hekk kienu bdew proċeduri legali.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fil-11 ta' Mejju 2023 (fol 33 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħmistax-il elf Ewro (€215,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-propjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€800 fis-sena	€4,000 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,120 fis-sena	€5,600 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,600 fis-sena	€8,000 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,600 fis-sena	€13,000 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,600 fis-sena	€18,000 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,000 fis-sena	€20,000 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€6,000 fis-sena	€24,000 ta' erba' snin
2021	€7,200 fis-sena	€7,200 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħa u disgħin elf u tmien mitt Ewro (€99,800) mis-sena 1987 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġiust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat tgħid illi l-inkarigu tagħha huwa li tistmha l-propjeta' fl-istat attwali tagħha u b'hekk ma tidħolx f'dettal dwar tiswijiet u rinovazzjonijiet li saru tul is-snin. Tikkonferma li l-valutazzjoni hija tal-propjeta' *unfurnished*.

Tikkonferma li l-valur huwa bbażżat fuq dak li rriżulta waqt l-aċċess u b'hekk fatturi bħal bżonn ta' renovazzjoni, irregolaritajiet fil-bini u n-nuqqas ta' parkeġġ ikunu ttieħdu in kunsiderazzjoni. Tispjega li renovazzjoni mhuwiex nuqqas ta' manutenzjoni iżda ikun hemm bżonn aġġornament maż-żmien, liema fattur jaffetwa l-valur tal-propjeta'. Tikkonferma li fejn hemm partijiet ta' bini mhux regolari, dawn jistgħu jiġu regolarizzati permezz ta' applikazzjonijiet u ħlas ta' multi f'dan r-rigward.

Mistoqsija fhiex jikkonsisti l-element uman u suġġettiv fir-rapport tagħha, tgħid li dan jikkonsisti fl-analiżi tar-riċerka misjuba u tqabbil mal-propjeta' *de quo* bħala parti mill-metodu komparattiv. Tispjega li fir-riċerka tagħha hija fittxet propjetajiet simili sew bħala tip u sew bħala lokalita'. Tgħid li billi mhux dejjem issib l-informazzjoni eżatta ssir interpretazzjoni professjonali min naħa tagħha. Il-Perit Tekniku preżentat lill-Qorti kopja elettronika tar-riċerka li għamlet. Tgħid li għamlet ukoll verifiki ma' aġenzija rinominata sabiex ivverifikat propjetajiet simili fil-preżent b'liema valuri jinbiegħu u jinkrew. Tikkonferma li ma ratx kuntratti. Tikkonferma li bħala ġurnal irreferiet biss għal *The Sunday Times*. Tgħid li ma kellhiex għalfejn tirriċerka għas-snin 2017 sa 2021 stante li setgħet toqgħod fuq stimi li għamlet hi stess fix-xogħol tagħha.

Tispjega li sabiex waslet għall-valur lokatizzju applikat ir-rata ta' kapitalizzazzjoni ta' tlieta punt tlieta fil-mija (3.3%) għas-sena 2021 u bl-erbgħa fil-mija (4%) għall-kumplament u dana stante li l-valur tal-propjeta' ogħla fis-sena 2021.

Tikkonferma li ħadet kunsiderazzjoni tal-potenzjal tal-propjeta' fl-istima tagħha billi dan ma jistax jiġi separat mill-valur tas-suq u lanqas ma jista' l-valur tal-potenzjal jiġi separat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Is-soċjeta rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha, in vista tal-ġurisprudenza volumuża dwar is-suġġett illimitat ruħha għal sottomissjonijiet dwar il-kumpens mitlub. F'dan ir-rigward issostni li din il-Qorti għandha tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' tlieta u erbgħin elf, seba' mija u tnejn u tletin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€43,732.70) konsistenti f'kumpens pekunjarju li jammonta għas-somma ta' sitta u tletin elf, mitejn u tnejn u tletin Ewro u sebgħin ċenteżmu (€36,232.70) komputat ai termini tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, u danni non-pekunjarju fl-ammont ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500).

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

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

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjonijiet dwar il-prova tat-titolu u dwar il-prova tal-kera jinsab sodisfatt li s-soċjeta' rikorrenti hija tassew sid tal-fond odjern li hu soġġett għall-kirja protetta ai termini tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Isostni li l-lanjanza tas-soċjeta' rikorrenti hija b'effett mill-11 t'April 2006 u ċioe minn meta bdiet il-kirja bil-liġi, meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika.

Fil-mertu jispjega li l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ġabet magħha miżuri li jżommu l-proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawn tal-inkwilini u b'hekk m'għandha tirriżulta ebda leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-istess att.

Fir-rigward tal-kumpens jgħid li dan għandu jiġi stabbilit ai termini tal-kriterji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u b'hekk m'għandux jeċċedi l-ammont ta' sittax-il elf, seba' mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€16,755). Għal dak li hu danni non-pekunjarju jgħid li s-soċjeta' rikorrenti ma ġarrbet ebda tbatija morali stante li l-fond dejjem kien użat għall-iskop li kien akkwistat għalih. Oltre minn hekk, jgħid li l-Qorti għandha tqis il-fatt li s-soċjeta' rikorrenti damet sas-sena 2021 sabiex irrikorriet quddiem il-Qorti għal rimedju li kellha sa mis-sena 2018 u in sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmelina Bugeja vs Nazzareno Spiteri et** kif ukoll **Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Mejju 2022.

Fl-aħħar nett isostni li l-Avukat tal-Istat m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għall-ispejjeż kollha tal-kawża odjerna partikolarment in vista tal-fatt li s-soċjeta' rikorrenti talbet li l-Perit Tekniku tistabilixxi l-valur lokatizzju mis-sena 1987 sas-sena 2021 mentri huwa evidenti li ma kienx hemm il-bżonn li tiġi koperta dik il-medda kollha taż-żmien.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi jirriżulta mir-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi magħmulha mill-Avukat tal-Istat li l-Perit Tekniku meta ġiet biex tistabilixxi l-valur lokatizzju tat kunsiderazzjoni lill-potenzjal tal-propjeta'.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et** deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> 21. *L-Avukat tal-Istat għandu raġun jilmenta li l-perit tekniku bbażat l-istimi tal-valur tal-fond fuq il-potenzjal tal-fond bħala in parte restaurant u plots għall-bini. L-istima li kellha ssir hi ta' dar ta' abitazzjoni rrispettivament mill-iżvilupp li jista' jsir fiha, u l-iskop li għalih jista' jintuża.*
>
> 22. *Għalkemm l-Avukat tal-Istat għamel eskussjoni lill-perit tekniku, żammet ferm mal-istima li għamlet. Hu minnu wkoll li ma saritx talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u l-Avukat tal-Istat lanqas ma ppreżenta rapport ex parte b'fehma differenti. Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq*

għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-żvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit. Jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni. In eskussjoni l-perit tekniku għamlet referenza għal European Council Directive dwar stimi ta' proprjetà għal dak li jikkonċerna d-definizzjoni ta' 'market value',[3] mingħajr ma tat dettalji tad-direttiva. Mir-riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li d-direttiva hi l-Council Directive on the Annual Accounts and Consolidated Accounts of Insurance Undertakings (91/674EEC). Però l-każ li għandna quddiemna hu totalment differenti.

23. *Dan apparti li l-istima tal-perit tekniku ma tikkunsidrax iż-żmien minn meta seta' jsir l-użu kummerċjali u l-iżvilupp li semmiet, u saret daqslikieku mis-sena 1965 (sena minn meta bdiet l-istima tal-valur lokatizju) id-dar setgħet tintuża bħala ristorant u seta' jsir dak l-iżvilupp fl-art li hemm fuq wara tad-dar.*

[3] "Market value shall mean the price at which land and buildings could be sold under a private contract between a willing seller and an arms length buyer on the date of valuation, it is being assumed that the property is publicly exposed to the market, that market conditions permit orderly disposal and that a normal period having regard to the nature of the property, is available for the negotiation of the sale".

24. *Hu kruċjali li l-qrati jagħtu direzzjoni ċara lill-periti li jinkarigaw sabiex jagħmlu stimi għall-iskop ta' dawn it-tip ta' kawżi. B'hekk jiġu evitati stimi eżaġerati.*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tqis li l-proprjeta` in kwistjoni kienet u għadha mikrija fl-istat li hi u kif inhi. B'hekk il-Qorti ma tara l-ebda sens li l-valur lokatizzju ikun wieħed li jirrifletti l-valur tal-proprjeta` kieku wieħed jagħmel alterazzjonijiet u dana stante li l-proprjeta` mikrija hi dik li hi u mhux dak li tista' tkun jew li għandha l-potenzjal li tkun.

Huwa minnu li din il-Qorti m'għandhiex hi nnifisha l-kompetenza li u l-għarfien sabiex tagħti valur lill-proprjeta` mingħajr l-alterazzjonijiet, iżda fil-każ odjern il-Perit Tekniku, fit-tweġibiet tagħha għad-domandi in eskussjoni kkonfermat li hi qieset il-potenzjal tal-proprjeta` sabiex waslet għall-valutazzjoni tagħha u għalhekk din il-Qorti lanqas ma tqis xieraq li fil-każ li jiġi likwidat kumpens, dan ikun wieħed li jirrifletti l-potenzjal tal-fond *de quo* u mhux il-valur attwali tiegħu fl-istat li hu.

Għalhekk, jekk kemm-il darba jkun il-każ li din il-Qorti takkorda l-kumpens, ser tkun qed tnaqqas il-valur lokatizzju pro-rata bir-rata *arbitrio boni viri* ta' ħamsa fil-mija (5%).

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

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

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li s-soċjeta' rikorrenti għandha iġġib prova tat-titolu tagħha li hija tassew is-sid tal-propjeta' *de quo.* Filwaqt li permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tiegħu jeċċepixxi li għandha tinġieb prova li l-kirja hija tassew regolata bl-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u li John Taliana dejjem għex u għadu jgħix fil-fond.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jiddikjara li hu sodisfatt kemm mit-titolu tar-rikorrenti u mill-fatt li John Taliana ilu jgħix fil-fond mis-sena 1989. Madanakollu, jesprimi dubju dwar l-applikabilita tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 stante li ċ-ċens bejn s-soċjeta' rikorrenti u l-inkwilin beda fl-1989 u b'hekk wara l-1979.

Il-Qorti tinnota li fix-xhieda tiegħu John Taliana spjega li qabel daħal fiċ-ċens/kirja odjerna hu kellu konċessjoni emfitewtika ma' terzi fuq propjeta' oħra li s-soċjeta' rikorrenti kienet xtaqet takkwista u b'hekk kienet tagħtu konċessjoni emfitewtika ġdida fuq il-fond *de quo* bħala parti minn ftehim sabiex jivvaka dik il-propjeta'.

Il-Qorti tqis għalhekk li huwa evidenti li s-soċjeta' rikorrenti u John Taliana daħlu f'kuntratt ta' ċens temporanju wara l-21 ta' Ġunju 1979 li u b'hekk skont l-Artikolu 12(2)(b) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk id-disposizzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 ċertament li kienu applikabbli. Il-fatt li l-inkwilin kien kapaċi jinnegozja kera iktar favorevoli għalih ma jneħħi xejn mill-fatt li s-soċjeta' rikorrenti kienet sfurzata tibqa' f'kirja.

Għalhekk ser tgħaddi biex tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tielet eċċezzjoni u tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Iż-żmien li minn meta s-soċjeta' rikorrenti tista' tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet tagħha</u>

Permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tilmenta li ġarrbet ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha għat-termini oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika u b'hekk kwalunkwe ksur m'għandux jirriżulta qabel l-10 t'April 2006. Oltre' minn hekk, permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu iżid li fl-1989 is-soċjeta' rikorrenti kienet ben konsapevoli dwar id-disposizzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u b'hekk kienet taf tajjeb il-kundizzjonijiet li fihom kienet qiegħda tidħol għall-konċessjoni emfitewtika.

Din il-Qorti tqis li huwa minnu li s-soċjeta' rikorrenti f'dak iż-żmien kellha l-għażla ħielsa li tidħol f'konċessjoni emfitewtika mal-inkwilin u għalhekk tqis il-perjodu miftiehem fil-konċessjoni emfitewtika bħala wieħed li s-

soċjeta’ rikorrenti qablet miegħu u daħlet għall-kuntratt b’għażla ħielsa. Għalhekk sejra tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Madanakollu, in vista tax-xenarju legali ta’ dak iż-żmien, din il-Qorti tqis li minkejja li s-soċjeta’ rikorrenti kienet taf bil-kundizzjoni tal-Att XXIII tal-1979, ma jistax jingħad li f’dan ir-rigward kellha għażla ħielsa. L-unika alternativa li kellha s-soċjeta’ rikorrenti f’dak iż-żmien kienet li flok tikkonċedi ċens, tikkonċedi kirja ai termini tal-Kap 69 li xorta minnha nnifisha f’dak iż-żmien kienet ta’ natura perpetwa. B’hekk is-soċjeta’ rikorrenti l-unika għażla li kellha kienet li jew tikkonċedi ċens temporanju kif għamlet, jew tagħti kirja ai termini tal-Kap 69 jew li tabbanduna l-proġett li kellha dwar il-propjeta’ li kellu f’dak iż-żmien John Taliana. Il-Qorti ma tqisx li din kienet għażla verament ħielsa, iżda li s-soċjeta’ rikorrenti kienet dahra mal-ħajt u għażlet forsi l-iktar għażla vantaġġjuża f’dak iż-żmien. Għalhekk sejra tgħaddi biex tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Għalhekk il-Qorti ser tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li kwalunkwe leżjoni bdiet mill-10 t’April 2006 u tiċħad l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>Eċċezzjoni dwar l-inapplikabilita’ tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħax jiġi applikat u dana stante li ebda ħaġa fl-istess artikolu m’għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta’ xi liġi sakemm din tkun tipprovdi għat-teħid ta’ pussess jew akkwist ta’ propjeta’ li sseħħ f’kuntent tal-kirja.

L-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** jgħid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta’ proprjetà li jista’ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J & C Properties Limited v. Nazzareno Pulis et,** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *"L-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jħarisx lis-sid biss minn "żvestiment" totali tad-drittijiet u interessi tiegħu fuq il-proprjetà. Li jgħid l-art. 37 hu illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma għandu jinkiseb mingħajr kumpens xieraq. Il-ius possidendi tas-sid huwa ċertament interess fi jew dritt fuq proprjetà u għalhekk it-teħid ta' dak id-dritt jintlaqat bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Għalhekk, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>**L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea**</u>

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa fuq ċitat filwaqt li l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewopea** jistipula:

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 ghal **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 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 ħsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **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, fl-għaxar u l-ħdax-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li din il-Qorti għandha tqis l-Att XXVII tal-2018. Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' l-emendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

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 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 ghad-deczjoni 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 Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja 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 qabel 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-sehh 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.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat minn tmiem il-konċessjoni emfitewtika u ċioe' mill-10 ta' April 2006 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' mitejn u ħamsin Lira Maltin (Lm 250) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi f'April 2006, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2023 kienet tammonta għal tmien mija u tlieta u sebgħin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€873.52) fis-sena.

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

2006 (minn April)	€2,600 fis-sena	€1,733 ta' tmien xhur
2007 sa 2011	€3,600 fis-sena	€18,000 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,000 fis-sena	€20,000 ta' ħames snin
2018 sa Lulju	€6,000 fis-sena	€3,500 ta' seba' xhur

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (April 2006 sa' Lulju 2018), is-somma ta' għaxart elef, erba' mija u tmenin Ewro (€10,480).

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tlieta u erbgħin elf, mitejn u tlieta u tletin Ewro (€43,233) li minnu qed jitnaqqas il-persentaġġ ta' ħamsa fil-mija (5%) stante li għar-raġunijiet suesposti, din il-Qorti m'għandhiex tqis il-potenzjal tal-propjeta' fil-valur lokatizzju, u għalhekk l-ammont li r-rikorrenti kienu jipperċepixxu jammonta għal wieħed u erbgħin elf, u wieħed u sebgħin Ewro (€41,071).

Dan huwa b'wisq aktar eċċessiv minn dak effettivament 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-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-rikorrent kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' wieħed u erbgħin elf, u wieħed u sebgħin Ewro (€41,071);

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tmienja u għoxrin elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€28,750);

U in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont ikun dak ta' tlieta u għoxrin elf Ewro (€23,000);

U finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' għaxart elef, erba' mija u tmenin Ewro (€10,480)

– dan iħalli bilanċ nett ta' tnax-il elf, ħames mija u għoxrin Ewro (€12,520).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tnax-il elf, ħames mija u għoxrin Ewro (€12,520)**.

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 il-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elf u ħames mitt Ewro (€1,500)**.

<u>DECIDE</u>

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

1. **Tilqa` l-ewwel talba tas-soċjeta’ rikorrenti u tiddikjara** li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta qiegħed jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta’ tgawdija tal-proprjeta` skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-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 mis-soċjeta’ 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’ **tnax-il elf, ħames mija u għoxrin Ewro (€12,520)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ **elf u ħames mitt Ewro (€1,500)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ **erbatax-il elf u għoxrin Ewro (€14,020)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti qed tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tar-rapport tal-Perit Tekniku li għandhom jiġu sopportati in kwantu għal 50% mis-soċjeta’ rikorrenti u r-rimanenti 50% mill-Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur