QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar 2025

Rikors Numru 300/2023 FDP

Fl-ismijiet

Adrian Chetcuti (K.I. 373945M);
Josephine Chetcuti (K.I. 0279547M)

Vs

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 1 ta' Ġunju 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tal-11 ta' Ottubru 1958 fl-Atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini,* ***DOK A*** *hawn anness u mmarkat, omm ir-rikorrent Antonia sive Antonietta sive Lina Chetcuti akkwistat il-fond* ***68, Fl3, East Street, Valletta****.*

    2. *Illi Antonia Chetcuti mietet fis-6 ta' Jannar 1979 u l-wirt tagħha ġie regolat b'testment sigriet tat-18 ta' Jannar 1977,* ***DOK B*** *hawn anness u mmarkat li bih innominata bħala eredi tagħha lill-4 uliedha Josephine Vella, Carmel Chetcuti, r-rikorrenti Adrian Chetcuti, u Geoffrey Chetcuti.*

    3. *Illi b'kuntratt tal-4 ta' Awwissu 1980 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat,* ***DOK C*** *hawn anness u mmarkat, ir-rikorrenti akkwista ottava (1/8) parti indiviża oħra mill-fond in kwistjoni mingħand ħuh Carmel Chetcuti.*

4. *Illi b'kuntratt tat-22 ta' Mejju 2008 fl-Atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, **DOK D** fil-proċess, ir-rikorrenti akkwistaw 5/8 partijiet indiviżi mill-fond in kwistjoni mingħand Josephine Vella u Geoffrey Chetcuti.*

5. *Illi b'hekk, il-fond in kwistjoni jappartjeni fit-totalita` tiegħu lir-rikorrenti odjerni.*

6. *Illi b'kuntratt tat-30 ta' Diċembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino hawn anness u mmarkat bħala **DOK E**, omm ir-rikorrenti kienet ikkonċediet il-fond in kwistjoni b'konċessjoni emfitewtika temporanja għal 17 il-sena b'effett mill-1ta' Jannar 1966 lil Joseph Vella versu ċens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena.*

7. *Illi din il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Diċembru 1983.*

8. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, l-okkupant Vella u martu Emanuela Vella kellhom dritt ikomplu jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni pero' qatt aktar mid-doppju u dan stante li l-inkwilini kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.*

9. *Illi għalhekk mill-1 ta' Jannar 1984 il-fond in kwistjoni beda jiġi godut minn Joseph u Emanuela Vella b'titolu ta' kera doppja ossija ta' Lm120 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u setgħet terġa' tiġi awmentata darba kull 15 il-sena ai termini ta' l-istess liġi sal-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

10. *Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**DOK F** hawn anness u mmarkat u għalhekk ir-rikorrenti sabiex jassigura lilhom infushom li dan il-fond ma jiġix rekwiżizzjonat l-unika ozzjoni li huma kellhom salv li jbiegħu l-fond in kwistjoni huwa li jagħtuh b'konċessjoni emfitewtika temporanja.*

11. *Illi barra minn hekk, huma kienu jassiguraw lilhom infushom ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 ma jkunux applikabbli għall-fond in kwistjoni stante li fondi mhux dekontrollati kienu soġġetti għal 'fair rent' ossija li fond ma setgħax ikollu kera aktar minn dak li kien iġib l-istess fond fl-4 ta' Awwissu 1914.*

12. ***Illi l-inkwilin Giuseppe Vella ippremorja lil martu Emanuela Vella li baqgħet tokkupa l-fond in kwistjoni sa mewtha fil-11 ta' Settembru 2011.***

13. *Illi l-fond in kwistjoni baqa okkupat minn bin il-konjuġi Vella, ossia Raymond Vella, u l-esponenti intavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rikors Nru 1165/2011 fl-ismijiet '**Adrian Chetcuti et vs Raymond Vella**' fejn ir-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-okkupant Raymond Vella, liema talba ġiet milqugħa bis-sentenza tal-Bord tal-21 ta' April 2022, **DOK G** hawn anness u mmarkat.*

14. *Illi Raymond Vella appella minn din is-sentenza quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u fil-kawża Rik Nru 1165/2011 fl-ismijiet '***Adrian Chetcuti et vs Raymond Vella***', fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Frar 2023 ċaħdet l-Appell ta' Raymond Vella u kkonfermat is-sentenza appellata,* ***DOK H*** *hawn annessa u mmarkata.*

15. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979, l-inkwilini Vella u warajhom binhom Raymond Vella, b'mod indebitu, kienu ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja u miżera li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

16. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja surreferit.*

17. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irriżorji u miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippreġudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

18. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma setgħu jużaw il-proprjeta' huma u lanqas jieħdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €279.52 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Liġi u tal-Att X tat-2009 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi s-sid jirċievi kera ġusta fis-suq.*

19. *Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq minħabba t-tibdil fil-Liġi.*

20. *Illi l-Att XXIII tal-1979 li ġie introdott b'mod retroattiv ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li huma ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx, oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja, stante li huma ma rċevewx kumpens adegwat għall-użu ta' ħwejjiġhom, u dan ikkawża sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilini, b'mod sfurzat u b'restrizzjonijiet ħafna.*

21. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq taż-żminijiet, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċievu kien dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

22. *Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi* ***'Amato Gauci Vs Malta'****, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009;* ***'Lindheim and others Vs Norway'*** *deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u* ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'****, kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

23. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f'* ***'Beyeler vs Italy'*** *(Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'****'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** *tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

24. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera u l-okkupazzjoni sfurzata u kundizzjonijiet restrittivi huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** *nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, '****Bitto and Others vs Slovakia'****, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***'R&L, s.r.o. and Others'*** *§108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

25. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa li ġiet introdotta b'mod retorattiv wara li l-fond kien ġa ġie*

konċess in subenfitewsi għal żmien definittiv, bil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-4 ta' Ġunju 1968, u liema liġi ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sidien ossia mit-terminazzjoni ta' tali konċessjoni fit-3 ta' Ġunju 1989 sakemm daħlu in vigore d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 minkejja li l-fond ġie f'idejhom fit-2 ta' April 2023.

26. *Illi ċ-ċwievet tad-dar ġew ritornati lura lis-sidien wara li Raymond Vella ġie żgumbrat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-1 ta' Frar 2023.*

27. *Illi r-rikorrenti tul iż-żmien soffrew danni pekunjarji u danni non-pekunjarji bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 sakemm daħlet in vigore l-liġi tal-Att XXVII tal-2018, u ta' dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali u Kostituzzjonali tagħhom, ir-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

I. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita sal-iżgumbrament ta' Raymond Vella, b'tali mod li kien ġie reż impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond* ***68, Fl3, East Street, Valletta*** *u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja surreferita.*

II. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà* ***68, Fl3, East Street, Valletta*** *bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

III. ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 stante li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilin, u stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi u dan żgur sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2017.*

> **IV.** ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.*
>
> **V.** ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> ***Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.***

2. Rat illi fl-10 ta' Lulju 2023 l-Qorti appuntat ir-Rikors Kostituzzjonali għas-smigħ għat-23 ta' Ottubru 2023.

3. Rat illi fil-21 ta' Awissu 2023 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jrid jġibu prova wkoll li din il-kirja kienet verament mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), senjatament li japplika l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158;*

   2. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li jidher li r-rikorrenti akkwistaw diversi ishma tal-proprjeta' in kwistjoni b'permezz ta' kuntratti ta' xiri, fosthom fl-2008, u għalhekk f'każ li, in pessima ipotesi, dina l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi li r-rikorrent għandhom jingħataw xi kumpens, dan għandu jingħata pro rata sabiex jirrifletti l-ishma li r-rikorrenti kellhom matul iż-żmien. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel l-1 ta' Jannar 1983*[1] *minħabba li f'dak iż-żmien l-ex-inkwilini kienu qed jokkupaw il-fond a buon volontà tal-ante-kawża tar-rikorrenti u mhux ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   3. *Illi mingħajr preġudizzju tajjeb li jingħad ukoll li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti m'għandux jitqies* ***għal perjodu wara l-11 ta' Settembru 2011****, ċjoe mal-mewt tal-ex-inkwilina Vella. Dan jingħad għaliex it-tifel tagħha, li beda jokkupa l-fond hemm minn dakinhar, ma kienx qiegħed jirrisjedi b'titolu validu taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u infatti ġie żgumbrat appuntu għalhekk. B'hekk ma jistax jingħad li Raymond Vella kien qiegħed jokkupa l-fond minħabba l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-Att X tal-2009 għaliex dawn ma tawh l-ebda dritt li joqgħod fil-fond inkwistjoni u b'hekk kwalunkwe leżjoni li setgħet seħħet b'dawn il-Liġijiet imsemmija intemmet fl-2011 mal-mewt tal-inkwilina Emmanuela Vella. Illi barra minn hekk tajjeb li jingħad li ċertament li l-ilment kostituzzjonali u*

---

[1] Id-data meta skada il-perjodu taċ-ċens temporanju.

konvenzjonali tar-rikorrenti m'għandux jitqies għal perjodu wara l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe wara l-4 ta' Lulju 2018 għaliex b'dana l-artikolu, is-sidien ngħataw rimedju effettiv u adegwat, f'każ li ma kellhomx diġa' wieħed qabel (ara ***D. Peak Limited vs Avukat tal-Istat*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar 2023, Rik Nru. 6/2021/1 TA);*

4. *Illi tajjeb li jiġi miġbud għall-attenzjoni tar-rikorrenti li Dok. Ċ anness mar-rikors promotur mhuwiex leġibbli u għalhekk jixraq li jiġi preżentat wieħed li dina l-Onorabbli Qorti u l-esponent ikunu jisgħu jaqraw b'mod ċar;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għal diversi raġunijiet, fosthom is-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bl-Att X tal-2009, bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 għamilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn id-dispożizzjonijiet mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, l-Artikoli 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċedux dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdu rimedju ieħor sabiex ir-rikorrenti setgħu jawmentaw il-kirja u anki jirriprendu l-pussess tal-fond inkwistjoni[2];*

7. *Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

8. *Dejjem bla ħsara għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "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 fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

9. *Illi magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-*

[2] Ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern. Infatti, t-talbiet mibinija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija wkoll insostenibbli għaliex f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, iktar u iktar meta jiġi kunsidrat li s-sid ta' din il-proprjeta' huwa l-Gvern ta' Malta stess;

10. *Illi f'kull każ l-ewwel talba mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-iStat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;*

11. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021 u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

12. *Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;*

13. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax–il sena, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li b'permezz tal-Artikolu 12 u kif ukoll bil-miġja tal-Artikoli 12B u 12Ċ, ir-rikorrenti kellhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew/u awment fil-kera sa massmimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles. Barra minn hekk, anki wara li l-*

Bord li Jirregola l-Kera ikun awmenta l-ammont tal-kirja, kull sitt snin, is-sidien jistgħu jerġgħu jsaqsu lil Bord li Jirregola sabiex jerġa' jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

14. *Illi fir-rigward ta' proprozjonalita', tajjeb li wieħed ma jinsix li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*

15. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u filfatt ma ġietx imġedda wara li mietet l-ex-inkwilina fl-2011 u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li kienu jolqtu l-post kienu jmissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sidien;*

16. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata u ma hemm l-ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;*

17. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz* ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

18. *Illi fir-rigward tal-ħames talba, u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

19. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-11 ta' Settembru 2011 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

20. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija s-segwenti:

DOK A	Kuntratt ta' diviżjoni tal-11 ta' Ottubru 1958 fl-Atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini.
DOK B	Testment sigriet tat-18 ta' Jannar 1977.
DOK C	Kuntratt tal-4 ta' Awwissu 1980 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat.
DOK D	Kuntratt tat-22 ta' Mejju 2008 fl-Atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar.
DOK E	Kuntratt tat-30 ta' Diċembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino.
DOK F	Ċertifikat ta' non dekontroll.
DOK G	Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-21 ta' April 2022 fl-ismijiet 'Adrian Chetcuti et vs Raymond Vella'.
DOK H	Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-1 ta' Frar 2023 fl-ismijiet 'Adrian Chetcuti et vs Raymond Vella'.

5. Rat l-affidavit ta' **Adrian Chetcuti** ippreżentat flimkien mar-rikors promotur.

6. Rat il-kopja leġibbli tal-kuntratt tal-4 ta' Awissu 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat ippreżentat fl-14 ta' Settembru 2023.

7. Rat illi fit-23 ta' Ottubru 2023, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

8. Rat illi fis-6 ta' Diċembru 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fil-11 ta' Diċembru 2023 (fol 126).

9. Rat illi fit-12 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

11. Rat illi fit-8 ta' Ottubru 2024, l-intimat Avukat tal-Istat għarraf illi ma kellux provi x'jippreżenta u l-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

12. Rat illi fit-8 ta' Ottubru 2024, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali.

13. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati fl-14 ta' Novembru 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-28 ta' Jannar 2025.

15. Rat illi fit-28 ta' Jannar 2025 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrent Adrian Chetcuti wiret il-propjeta' meritu tal-kawża odjerna, ossija 68, Flat 3, East Street, Valletta, li huwa fond mhux dekontrollat, mingħand ommu wara il-mewt tagħha fis-6 ta' Jannar 1979, fejn huwa wiret tali fond flimkien ma' ħutu Josephine Vella, Carmel Chetcuti, u Geoffrey Chetcuti.

17. Jirriżulta illi fl-4 ta' Awissu 1980, ir-rikorrent akkwista s-sehem ta' ħuh Carmel Chetcuti, biex b'hekk sar propretarju ta' 3/8 tal-fond, filwaqt illi fit-22 ta' Mejju 2008, xtara ir-rimanent ishma mingħand ħutu Josephine Vella u Geoffrey Chetcuti, biex b'hekk sar propretarju uniku tal-fond fuq imsemmi.

18. Jirriżulta wkoll illi fit-30 ta' Diċembru 1965, omm ir-rikorrenti, Antonia Chetcuti, kienet ikkonċediet il-fond meritu tal-kawża odjerna b'konċessjoni emfitewtika temporanja ta' sbatax-il sena lil Giuseppe sive Joseph Vella, versu ħlas ta' Lm60 fis-sena, b'effett mill-1 ta' Jannar 1966, liema konċessjoni kellha tiskadi fil-31 ta' Diċembru 1983.

19. Jirriżulta illi, mill-1 ta' Jannar 1984, riżultat tal-Att XXIII tal-1979, l-inkwilini Giuseppe u martu Emanuela Vella baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera versu ħlas annwali ta' Lm120 li setgħet tiżdied sad-doppju biss wara ħmistax-il sena, ossija fis-sena 1999.

20. Jirriżulta illi wara il-mewt ta' Emanuela Vella, fid-19 ta' Settembru 2011, il-fond baqa' jiġi okkupat mit-tifel tagħha, Raymond Vella.

21. Jirriżulta illi fl-24 ta' Novembru 2011, ir-rikorrent nieda proċeduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex jitlob l-iżgumbrament ta' Raymond Vella, fejn, it-talba tar-rikorrenti ġiet milqugħa b'sentenza tad-29 ta' Ottubru 2014.

22. Jirriżulta illi Raymond Vella appella minn tali deċiżjoni, u l-Qorti tal-Appell, fid-9 ta' Lulju 2020, laqgħet l-appell ta' Raymond Vella, wara illi l-istess Vella eċċepixxa li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ma kinetx kompetenti biex tikkunsidra tali kwistjoni, stante illi kienet kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-istess Prim' Awla tal-Qorti Ċivili dikjarat illi ma kinetx kompetenti biex tisma' l-każ u bagħtet l-atti quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera sabiex tisma' l-każ.

23. Jirriżulta illi fil-21 ta' April 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti u ordnat li Raymond Vella kellu jiżgombra mill-fond sa żmien xahrejn minn meta s-sentenza tgħaddi in ġudikat.

24. Jirriżulta illi Raymond Vella appella minn tali deċiżjoni, liema appell madanakollu ġie miċħud permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datat 1 ta' Frar 2023.

25. Jirriżulta illi fit-2 ta' April 2023, ir-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-fond.

26. Jirriżulta illi fl-1 ta' Ġunju 2023, permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrent qiegħed jitlob li jiġi dikjarat li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 vvjola d-drittijiet tiegħu bħala sid tal-propjeta' 68, Flat 3, East Street, Valletta, u għalhekk kellu jingħata kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji minnu sofferti.

Rapport Peritali

27. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet r-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

> *L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll[3] u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:*
>
> a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-sena 2023[4] tal-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant, il-Belt Valletta, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 154 metru kwadru, għall-valur ta' €750,000 (Seba' mija u ħamsin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €16,800 fis-sena (Sittax-il elf u tmien mitt ewro)[5].***
>
> b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*
>
> c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata.*
>
> d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2022 huwa ta'* ***€16,000 fis-sena Sittax-il elf ewro).***
>
> e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€12,320 fis-sena (Tnax-il elf, tliet mija u għoxrin ewro).***
>
> f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€10,125 fis-sena (Għaxart elef, mija u ħamsa u għoxrin ewro).***
>
> g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€7,830 fis-sena (Sebat elef, tmien mija u tletin ewro).***
>
> h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€6,400 fis-sena (Sitt elef u erba' mitt ewro).***

[3] https://ecourts.gov.mt/onlineservices/
[4] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-1 ta' Ġunju 2023.
[5] €1,400 fix-xahar. Il-valur ta' €750,000 ġie kapitalizzat bit-2.2%.

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€4,160 fis-sena (Erbat elef, mija u sittin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€3,600 fis-sena (Tlett elef u sitt mitt ewro).***

k. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€2,400 fis-sena (Elfejn u erba' mitt ewro).***

l. *Illi preżentement il-fond mhux abitat, u huwa miżmum fi stat medjokri ħafna.*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

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

Difiżi mqajjma

29. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 u 12B tal-Kap 158, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kif ukoll Att XXVII tal-2018 u Att XXIV tat-2021, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġi d-drittijiet tagħhom.

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

30. Kif ġia osservat aktar 'il fuq, il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-12 u 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

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

32. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

33. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 158, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti

qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 158 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

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

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

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

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

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

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

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

47. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.'

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

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

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

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

40. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati, fejn dawn jirrigwardaw l-Artikolu 12 tal-Kap 158, ma jreġġux u t-talba tar-rikorrenti, sa fejn tikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għandha tintlaqa'.

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

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

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

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

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

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

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

45. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

46. Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

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

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

49. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li ilha għaddejja sa mis-sena 1966 u għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158.

50. Ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kera li kienu qed jitħallsu hija waħda miżera, iżda ma pprovdu ebda dokumentazzjoni illi tindika kemm kienet il-kera minnhom perċepita. Madanakollu, fis-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tar-rikorrenti, ġie indikat illi l-kera perċepita kienet ta' €9,250, u ġiet hekk ikkunsidrata meta ppreżenta t-tnaqqis illi kellu jsir abbażi tal-ġurisprudenza nostrana.

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

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

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and

> *thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

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

54. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

55. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fejn din tirrigwarda l-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158.

<u>Kumpens</u>

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

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

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

59. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

61. Jirriżulta illi l-fond meritu tal-kawża odjerna huwa propjeta' tar-rikorrenti kollha, fejn, fit-30 ta' Diċembru 1965, b'titolu ta' ċens enfitewtiku ta' sbatax-il sena kien ingħata lill-inkwilin Giuseppe Vella, liema titolu skada fil-31 ta' Diċembru 1983, wara liema data, bl-applikazzjoni tal-leġislazzjoni hawn fuq kkontestata, l-inkwilini baqgħu jirrisejdu fil-fond b'titolu ta' kera.

62. Jirriżulta wkoll, fil-każ odjern, ir-rikorrent talab illi tinstab ksur kemm taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll taħt l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropeja, liema konvenzjoni saret applikabbli f'Malta permezz ta' Kap 319 mill-1 ta' Mejju 1987 'il quddiem.

63. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

64. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fl-1 ta' Ġunju 2023, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

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

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

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

67. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

68. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sa' **<u>April 2018</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti, filwaqt illi l-Qorti ser tuża d-data ta' Mejju 2018 sabiex jiġi faċilitat il-kalkolu finali.

69. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn **Mejju 1987 sa Mejju 2018**, ossija **<u>wieħed u tletin (31)</u>** sena.

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

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

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

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

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

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

73. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-

drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

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

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

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

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

76. Fil-każ odjern, wara illi qieset il-fatti kollha tal-każ inkluż il-quantum tal-kera perċepita, kif ukoll il-fatt illi ir-rikorrenti nedew il-proċeduri għall-iżgumbrament ta' l-inkwilin fis-sena 2011 u tali proċeduri intemmew biss fis-sena 2023, il-Qorti tqis illi jkun ġust u ekwu illi l-kumpens ikun ta' €500 għal kull sena, filwaqt illi tqis, bħalma ġia osservat aktar 'il fuq, illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu fuq indikat, fejn dawna għandhom jitqiesu wkoll illi qed jagħmlu tajjeb għall-pejodu ta' żmien inkors sakemm il-fond ġie finalment żgumbrat.

77. Il-Qorti tosserva wkoll illi, bejn l-4 ta' Awissu 1980 sas-22 ta' Mejju 2008, ir-rikorrenti kienu sidien ta' tlett partijiet minn tmienja (3/8) tal-fond, filwaqt illi saru sidien esklussivi tal-fond mit-22 ta' Mejju 2008 'il quddiem. Għalhekk, il-Qorti tqis illi dwar kumpens illi jiġi kalkolat, sa Mejju tas-sena 2008, ir-rikorrenti għandhom jipperċepixxu tlieta minn tmienja (3/8) ta' l-istess kumpens, filwaqt illi wara Mejju tas-sena 2008, għandhom jipperċepixxu l-kumpens intier.

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

Danni Pekunjarji									
Minn	**Sa**	**Kera Percepibbli**	**Snin**		**TOTAL**	**Sehem 3/8**	**Sehem 8/8**		
Mejju	Mejju								
1987	1992	€ 2,400	5		€ 12,000	€ 4,500			
1992	1997	€ 3,600	5		€ 18,000	€ 6,750			
1997	2002	€ 4,160	5		€ 20,800	€ 7,800			
2002	2007	€ 6,400	5		€ 32,000	€ 12,000			
2007	2008	€ 7,830	1		€ 7,830	€ 2,936			
2008	2012	€ 7,830	4		€ 31,320		€ 31,320		
2012	2017	€ 10,125	5		€ 50,625		€ 50,625		
2017	2018	€ 12,320	1		€ 12,320		€ 12,320		
	Numru ta' Snin		31						
				SUB TOTAL		€ 33,986	€ 94,265		
				TOTAL	€ 128,251				
			Naqqas 30%		€ 38,475				
		Bilanċ				€ 89,776			
			Naqqas 20%			€ 17,955			
				TOTAL Danni Pekunjarji			**€ 71,821**		
Kera Mħallsa (vide para 50)									
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**					
1987	2018			€ 9,250					
		TOTAL		€ 9,250					
				Naqqas Kera Mħallsa			€ 9,250		
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**€ 62,571**	
Danni Non Pekunjarji									
Kumpens	**Snin**	**Total**							
€ 500	31	€ 15,500							
				ŻID Danni Non Pekunjarji				€ 15,500	
			TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji					€ 78,071	

79. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

80. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond meritu tal-kawża odjerna għandu jkun ta' **tmienja u sebgħin elf u wieħed u sebgħin Euro (€78,071).**

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet;

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

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

Tilqa' t-talbiet rikorrenti għal dak li jirrigwarda ksur ikkawżat mill-operat tal-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158, u dan kif ġej:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-Raymond Vella u renduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 68, Flat 3, East Street, Valletta, sa l-iżgumbrament eventwali tiegħu, u għalhekk ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u;

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **tmienja u sebgħin elf u wieħed u sebgħin Euro (€78,071)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tmienja u sebgħin elf u wieħed u sebgħin Euro (€78,071)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' l-ispejjeż tiegħu u tar-rikorrenti.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur