FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgħa, 26 ta' Marzu, 2025

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 340/2022 ISB

Marcus Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617564M) u Romina Scicluna Marshall (K.I. Nru. 617664M)

Vs

L-Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Marcus Scicluna Marshall et,** tat-23 ta' Ġunju 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-*

Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond Flat 15, Balluta Buildings, San Ġiljan, a favur Frank Fenech, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti illedu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
3. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*
4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma rriflettitx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;*
5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*
6. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Flat 15, Balluta Buildings, San Ġiljan, u dana kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

2. *Illi r-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tal-għaxra (10) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sitta u sebgħin (1976), kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €279.52, lil Frank Fenech, li illum m'għadux jokkupa l-post.*

3. *Illi sa minn meta telaq mill-fond Frank Fenech, il-fond imsemmi huwa vakanti u ilu hekk sa' mis-sittax (16) ta' Frar tas-sena elfejn u erbgħa (2004).*

4. *Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena ghal sena, Frank Fenech kien jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement bħala inkwilin u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li t-terminu lokatizju kien jiskadi minn zmien ghal zmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.*

6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.*

7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lil Frank Fenech bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan minħabba li Frank Fenech meta kien inkwilin kien qiegħed iħallas kera rrizorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq f'dawn l-aħħar snin.*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq f'dawn l-aħħar snin, stante illi dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

10. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni.*

11. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami ċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li matul il-lokazzjoni de quo*

mhux biss ikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti setgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.

12. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimat kawża tal-leżjoni li qed sofru minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

13. *Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.*

Rat id-digriet tagħha tal-4 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-26 ta' Settembru 2022 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-3 ta' Awwissu 2022 (fol 6) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*

    a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond Flat 15, Balluta Buildings, San Ġiljan; u*

    b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;***

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 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**;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja illi t-talbiet fir-rikors promotur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021, f'ogni każ li l-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorenti għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandux jirriżulta illi tali emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;*
6. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sas-16 ta' Frar, 2004 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data ta' meta l-inkwilin ivvaka l-fond;*
8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022 (fol 10) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u nnominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn s-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors promotur, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rikors tas-6 t'Ottubru 2022 (fol 12) li permezz tiegħu, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex il-Perit Tekniku tirrelata dwar il-valur tal-propjeta' u l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* mill-1987 sa Frar tas-sena 2004 u rat illi b'digriet tal-10 ta' Ottubru 2022 (fol 13), il-Qorti laqgħet it-talba.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fis-16 ta' Novembru 2022 (fol 16 et seq).

Rat illi fl-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjarat li kienet qed tirrimetti ruħha għar-Rapport tal-Perit Tekniku.

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata fl-10 ta' Mejju 2023 (fol 41) u li permezz tagħha ppreżentaw affidavit ta' **Pamela Bezzina** b'dokumenti annessi (Dok MSM, fol 42 sa fol 66).

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 69) b'dokument (Dok MSM5, fol 70 sa fol 100). Rat ukoll id-dikjarazzjonijiet tal-partijiet li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu u għalhekk il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tad-29 ta' Novembru 2023 u li permezz tiegħu talbu illi ssir korrezzjoni tar-rikors promotur sabiex kull referenza għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tiġi sostitwita b'referenza għall-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u rat id-digriet tad-9 ta' Frar 2024 li permezz tiegħu laqgħet it-talba.

Rat ir-**risposta ulterjuri** tal-**Avukat tal-Istat** tad-19 ta' Frar 2024 (fol 137), li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi permezz ta' digriet ta' din il-Qorti mogħti nhar id-9 ta' Frar 2024, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi:*

   "Tilqa' t-talba u tawtorizza li ssir il-korrezzjoni kif indikat fin-nota (fol 110);

   Tordna lir-Registratur sabiex jamghel tali korrezzjonijiet;

   Taghti lill-intimat Avukat ta' l-Istat ghoxrin jum żmien mid-data tas-seduta li jmiss (12 ta' Frar,2024) ghal preżentata ta' risposta ulterjuri spejjes riżervati ghal- ġudizzju finali.";

2. *Illi l-esponenti qiegħed għaldaqstant umilment jintavola din ir-risposta ulterjuri sabiex iwieġeb permezz ta' eċċezzjonijiet ulterjuri għat-talbiet rikorrenti kif mibdula wara d-digriet fuq imsemmi;*

3. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*

   a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond Flat 15, Balluta Buildings, San Ġiljan; u*

   b. *tal-allegat ftehim ta' emfitwsi u prova konvinċenti li tali ċens tabilħaqq kien regolat bil-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;***

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja illi t-talbiet fir-rikors promotur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-Att XXVII tal-2018, f'ogni każ li l-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-*

ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. L-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

6. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
7. *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 u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*
8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss* ***minn wara l-iskadenza tal-kuntratt ta' emfitewsi u ċioe' s-sena 1993, sad-data ta' meta l-inkwilin ivvaka l-fond u ċioe' s-sena 2004****;*
9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Frar 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 114) b'numru ta' dokumenti (fol 115 sa fol 136).

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Ġunju 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Diċembru 2024, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża tħalliet għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi x-xhud **Pamela Bezzina** fl-affidavit tagħha tgħid li hi *accountant* li hi impjegata mar-rikorrenti u tieħu ħsieb id-*day to day running* tal-uffiċju li jieħu ħsieb dik il-parti tal-*estate* tal-Markiż John Scicluna, li jiġi missier ir-rikorrenti. Tispjega li b'mod partikolari tieħu ħsieb il-kawżi l-Qorti u għalhekk għandha

aċċess għad-dokumenti kollha relattivi. Permezz tal-affidavit tagħha u permezz tad-dokumenti esebiti tispjega l-provenjenza tat-titolu tal-propjeta' mertu ta' din il-vertenza u ċioe' l-fond bin-**numru 15, Balluta Buildings, Triq il-Karmelitani, San Ġiljan -** li tappartjeni lir-rikorrenti f'ishma ta' nofs indiviż kull wieħed. Tispjega li omm ir-rikorrenti kienet akkwistat il-proprjeta' mill-wirt ta' missierha u ġiet assenjata lilha permezz ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datata l-4 ta' Frar 2000. Tgħid li l-proprjeta' imbagħad għaddiet għand ir-rikorrenti meta huma wirtu lil ommhom ai termini tat-testment siġriet datat 30 ta' Mejju 2002 u li permezz tiegħu nnominat lil uliedha bħala eredi universali tagħha.

Tgħid li l-istess fond, li ilu vakat mill-1 ta' Settembru 2016, kien mikri b'kera ta' elf, tliet mija u dsatax-il Ewro (€1,319) fis-sena, liema kera kienet baxxa ħafna meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tas-suq u ż-żieda fil-livell tal-għejxien. Tispjega li dan ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini li mhux biss kienu jirċievu kera baxxa iżda ġew spussessati b'mod indefinit mill-fond. B'żieda ma' dan, issostni li ma kellhom ebda rimedju ordinarju f'dan ir-rigward.

Tispjega li għalhekk kellha ssir din il-kawża fejn is-sidien qed jitolbu danni pekunjarji u non-pekunjarji minħabba l-leżjoni li soffrew tul is-snin u dana stante ksur tad-drittiijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

In sosten tal-affidavit tagħha, ix-xhud ippreżentat numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' kuntratt t'emfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat l-10 ta' Frar 1976 u li permezz tiegħu l-fond *de quo* kien konċess b'titolu ta' emfitwesi temporanja għal-perjodu ta' sbatax-il sena mis-17 ta' Frar 1976 bir-rata ta' mija u għoxrin Lira Maltin (Lm120) fis-sena.

Il-Qorti tosserva wkoll id-dokument a fol 61 tal-proċess minn fejn jirriżulta li l-kirja tal-fond *de quo* ġiet effettivament terminata fit-30 ta' Ġunju 2016 minn fejn jirriżulta li l-inkwilini kien ilu mis-sena 2004 ma jħallasx kera, liema ħlas ir-rikorrenti rrinunzjaw kull dritt għalih permezz tal-istess skrittura.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fid-19 ta' Diċembru 2022 (fol 16 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' miljun u sitt mitt elf Ewro (€1,600,000):

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa ndikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2022 u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

1987 sa 1991	€3,400 fis-sena	€17,000 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€5,000 fis-sena	€25,000 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€7,200 fis-sena	€36,000 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€11,000 fis-sena	€55,000 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€14,740 fis-sena	€73,700 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€16,000 fis-sena	€80,000 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€24,000 fis-sena	€120,000 ta' ħames snin
2022	€32,400 fis-sena	€32,400 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erba' mija u disgħa u tletin elf u mitt Ewro (€439,100) mis-sena 1987 sas-sena 2022, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. In sosten ta' dan jirreferu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Mt Blanc Limited vs Antonia sive Antoinette Scerri et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2023, kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Brian Psaila vs Avukat Ġeneral et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** deċiża fid-29 ta' Novembru 2009 u **Alfred Testa vs Avukat Ġenerali** deċiża fil-31 ta' Mejju 2019.

Jikkontendu li l-istess liġijiet jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u f'dan ir-rigward jirreferu għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Bradshaw and Others vs Malta** deċiża fit-23 ta' Jannar 2019, kif ukoll **James and**

Others v The United Kingdom deċiża fil-21 ta' Frar 1986. Jirreferu wkoll għad-deċiżjonijiet ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avuktar tal-Istat et** deċiża fid-29 t'April 2021, kif ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Briffa et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-12 ta' Novembru 2021, u **Carmen Borg vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2023.

Ma' dan iżidu li minkejja li l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 introduċew rimedji għall-propjetarji ta' fondi soġġetti għall-kirjiet bħala dik *de quo*, dawn ma japplikawx b'mod retroattiv u lanqas ma jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet tagħhom qabel ma daħħlu fis-seħħ l-istess emendi.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu u l-prova tal-kera, jgħid li mhux qed jinsisti dwar l-istess eċċezzjoni stante li dawn ġew ben pruvati fil-mori tal-kawża.

Isostni li ma kien hemm l-ebda ksur ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan principarjament minħabba l-fatt li hemm gurisprudenza li tgħid li biex ikun hemm tali vjolazzjoni jridu jikkonkorru tlett elementi, cioe` (i) t-tehid imgiegħel tal-proprjeta'; (ii) il-kumpens offrut irid ikun wieħed mhux xieraq u (iii) li hemm xkiel ta' access lill-Qrati u nuqqas ta' dritt ta' appell.

Illi l-Avukat tal-Istat jkompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-prinċipji bażilari dwar dan ld-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, ċioe`, (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu u (iii) li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analiżi li jagħmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn it-tliet prinċipji jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat tal-Istat jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn il-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini.

Jirreferi wkoll għall-Att XXVII tal-2018 u b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Vassallo et vs Avukat tal-Istat** deċiża minn din il-Qorti, diversament presdeuta, fis-17 ta' Ġunju 2022, isostni li l-funzjonijiet tal-Bord

li Jirregola l-Kera llum ġew estiżi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Dwar ir-rimedji mitluba, l-Avukat tal-Istat jibda billi jissottometti li kwalunkwe ksur ma jistax imur lura aktar mill-11 ta' Marzu 1993, u ċioe meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika oriġinali. B'żieda ma dan iżid li sa mis-sena 2004 ir-rikorrenti setgħu ħadu azzjoni sabiex tieqaf il-kirja stante li l-inkwilini kienu waqfu jħallsu l-kirja u għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini ta' leżjoni u kumpens għandu jintemm fis-sena 2004. Jgħid li jekk il-Qorti tiskarta dan l-argument meta għandha tieħu d-data tat-30 ta' Ġunju 2016, u ċioe meta l-kirja ġiet fi tmiemha.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma' danni morali ifakkar, b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Tabib Dottor Jacob Vella et vs Paul Magro et** deċiża fil-25 ta' Ottubru 2023, li dan ma jintiritx u għalhekk l-ebda danni morali m'huma dovuti.

Fir-rigward tal-ispejjeż tal-kawża, jgħid li m'għandux ibati l-ispejjeż tal-kawża fl-intier tagħhom stante li r-rapport tal-Perit Tekniku ntalab għal numru ta' snin li kien irrelevanti għall-każ.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

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

Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu (kontenuta fit-tielet paragrafu tar-Risposta Ulterjuri a fol 137), l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien tal-propjeta' *de quo*, kif ukoll prova li l-kirja hija verament soġġetta għall-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti, kif ukoll bil-prova tal-kirja miġjuba mir-rikorrenti u mhux ser ikompli jinsisti dwar l-eċċezzjoni tiegħu.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Eċċezzjoni rigward il-perjodu ta' kwalunkwe ksur

Permezz tat-tmien eċċezzjoni tiegħu (kontenuta fit-tmien paragrafu tar-risposta ulterjuri tiegħu a fol 137), l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li kwalunkwe ksur jista' jissustixxi biss minn wara l-iskadenza tal-kuntratt ta' emfitewsi u ċioe' s-sena 1993 sas-sena 2004 u ċioe', kif spjegat minnu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, meta l-inkwilin waqaf iħallas il-kera.

Fir-rigward tad-data minn meta għandu japplika kwalunkwe ksur, il-Qorti hi tal-fehma li dan il-punt huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza anke tagħha stess li ebda ksur ma jista' jinstab qabel ma ġiet fi tmiemha l-konċessjoni emfitewtika oriġinali, u b'hekk din il-Qorti ser tqis li kwalunkwe leżjoni bdiet meta ġiet fi tmiemha l-istess konċessjoni emfitewtika, cioe' fit-**18 ta' Frar 1993**.

Fir-rigward ta' meta ġie fi tmiemu kwalunkwe ksur, il-Qorti tinnota r-rikors tar-rikorrenti a fol 12 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu li l-valutazzjoni tal-valur lokatizzju mill-Perit Tekniku tiġi limitata sas-**16 ta' Frar 2004**, liema talba ġiet milqugħa minn din il-Qorti permezz tad-Digriet tagħha tal-10 t'Ottubru 2022 (a fol 13). Iżda tinnota wkoll li l-Perit Tekniku ma ġietx infurmata b'din it-talba u digriet u b'hekk il-valutazzjoni tal-Perit ma waqfitx sal-2004. Oltre' minn hekk, fil-ftehim li sar bejn ir-rikorrent u l-inkwilin sabiex jivvaka l-propjeta' (a fol 61) jirriżulta li r-rikorrenti rrinunzjaw għal kull drittijiet ta' kera għall-perjodu li fih l-inkwilin ma kienx ħallasx.

Għalhekk f'moħħ din il-Qorti hija ċara li l-lanjanza tar-rikorrenti hija limitata sa Frar 2004 u kien biss stante li naqsu huma, l-istess rikorrenti, milli jinnotifikaw l-Perit Tekniku, li wasslu sabiex l-istima tal-Perit Tekniku ma rriflettietx dan, kunsiderazzjoni li din il-Qorti ser iżżomm f'moħħha meta tiġi għad-deċiżjoni tagħha dwar il-kap tal-ispejjeż tal-kawża.

Għalhekk din il-Qorti tilqa' t-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-perjodu ta' kwalunkwe ksur li talvolta jista' jinstab illi kien hemm għandu jkun limitat għall-perjodu bejn it-18 ta' Frar 1993 u s-16 ta' Frar 2004.

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** 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.*

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 għal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Ġunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu 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 Ii I-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 I-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 iI-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.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti</u> sa fejn din tirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dan illi l-kumpens ser jiġi kkalkulat mit-18 ta' Frar 1993 sas-16 ta' Frar 2004.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien ta' mija u għoxrin Lira Maltin (Lm 120) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fi Frar 1993, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2004 kienet tammonta għal disa' mija u disgħa u ħamsin Ewro u dsatax-il ċenteżmu (€959.19) fis-sena.

Il-Qorti tinnota li omm ir-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* fl-intier tiegħu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni data l-4 ta' Frar 2000. Jirriżulta li qabel dik id-data, l-antekawża tar-rikorrenti kienet sid ta' kwart indiviż tal-propjeta' *de quo*, qabel m'għalaq iċ-ċens relattiv. B'hekk la darba l-antekawża tar-rikorrenti akkwistat is-sehem ta' tlett kwarti indiviżi tal-propjeta' *de quo* b'titolu *inter vivos* fl-4 ta' Frar 2000, fir-rigward ta' kumpens, dan ma jistax jingħata lilha fis-sħiħ għal qabel dik id-data.

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

Frar 1993 sa 1996	€5,000 fis-sena	€4,896 ta' erba' snin[1]
1997 sa Frar 2000	€7,200 fis-sena	€5,500 ta' tliet snin[2]
Frar 2000 sa 2001	€7,200 fis-sena	€13,800 ta' sentejn
2002 sa Frar 2004	€11,000 fis-sena	€23,833 ta' tliet snin

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Frar 1993 sa' Frar 2004) is-somma ta' tlett elef mija u tmien Ewro (€3,108)[3].

[1] Sehem ta' kwart indiviż
[2] Sehem ta' kwart indiviż
[3] Imnaqqas bl-istess proporzjon

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' tmienja u erbgħin elf u disgħa u għoxrin Ewro (€48,029).

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

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

> *... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-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' tmienja u erbgħin elf u disgħa u għoxrin Ewro (€48,029); u

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tlieta u tletin elf, sitt mija u għoxrin Ewro (€33,620); u

In segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' sitta u għoxrin elf, tmien mija u sitta u disgħin Ewro (€26,896).

Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tlett elef mija u tmien Ewro (€3,108) – dan iħalli bilanċ nett ta' tlieta u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€23,788).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** lir-rikorrenti fl-ammont ta' **tlieta u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€23,788)**.

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 Ewro (€1,000)**.

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 u t-tieni talba tar-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 bejn it-8 ta' Frar 1993 u s-16 ta' Frar 2004.

2. **Tastjeni milli tipprovdi dwar it-tielet talba** in vista' ta' dak hawnekk deċiż.

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

4. **Tilqa' l-ħames talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tlieta u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€23,788)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elf Ewro (€1,000)**.

5. **Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erba' u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tmenin Ewro (€24,788)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiż u sollevat, il-Qorti qed tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż tal-Perit Tekniku li għandhom jitħallsu terz (1/3) mill-Avukat tal-Istat u żewġ terzi (2/3) mir-rikorrenti.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur