PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 209/2023 MS

Edmond Cachia; Enzo Cachia; Marilyn Lia; Roberta Sammut; Cecilia Theuma; John Micallef; Claire Frendo Micallef; Carmel Vincent sive Charles Cutajar; Denise Psaila; David Cutajar

Vs.

L-Avukat tal-Istat u Gaetano Micallef

Illum, 27 ta' Marzu, 2025

Kawża Numru:1Kost

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors imressaq fid-19 ta' April 2023 mir-rikorrenti, li permezz tiegħu huma, wara li ppremettew hekk:

Ir-rikorrenti Enzo Cachia huwa s-sid tal-fond, 146, Triq PP Caruana, Bormla, filwaqt illi ir-rikorrenti l-oħra flimkien ma' Enzo Cachia huma kollha l-eredi universali ta' Maria Concetta Cachia lie kienet sid ta' dan il-post qabel il-mewt tagħha fis-sena 2022 (Dok. 'A').

Dan il-fond ilu okkupat għal żmien twil minn ċertu Gaetano Micallef, taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995 (Dok. 'B').

Mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja, it-titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1981 ikkonvertiet ruħha fwaħda ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk l-inkwilin beda jgawdi kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' konċessjoni temporanja) minn fuq is-sid, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat il-kera li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ.

Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta d-dritt lill-inkwilini jibqgħu jgħixu fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, milħuq bejn il-partijiet kontraenti originali.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal- proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat- teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tal-attriċi u l- inkwilini. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ġiet privata mill-proprjeta' tagħha stante illi skont il-prinċipji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Liġi domestika, għandhom jkunu suffiċjentement aċċessibli preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom -vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005, Amato Gauci vs. Malta - Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar riċenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deċiża 25 ta' Marzu 2021.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil- livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħha ġew miksura skont l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal- Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandu jitħallas kumpens stante illi ġiet privata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha u cioe' tal-fond 59, St Francis, Tomna Lane, San Gwann.

komplew billi talbu lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal- Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha stess 146, Triq PP Caruana, Bormla u dan b'vjolazzjoni tal- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (1-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

5. Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimat, li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fl-4 ta' Mejju 2023[1], li biha wieġeb hekk:

> 1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom jitolbu korrezzjoni fil-paragrafu 8.stante tar-rikors tagħhom stante illi dawn il-proċeduri jikkonċernaw il-fond 146, Triq PP Caruana, Bormla u mhux il-fond 59, St Francis, Tomna Lane, San Ġwann imsemmi f'dak il-paragrafu;
>
> 2. Illi r-rikorrent irid jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill- Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> 3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal- proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;
>
> 4. Illi l-esponent jikkontendi illi l-artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta joffru rimedju li jżomm bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin;
>
> 5. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid- dritt;
>
> 6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol dan il-ksur jista' jissustixxi biss mill-iskadenza taċ-ċens temporanju u cioè mit-23 t' Ottubru 2003 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, 1-1 ta' Awwissu, 2018;
>
> Bl-ispejjeż.

3. Rat ir-risposta li l-intimat Micallef preżenta fis-16 ta' Mejju 2023[2], li permezz tagħha huwa qal hekk:

> 1. Illi in linea preliminari, qabel xejn ir-rikorrenti kollha salv Enzo Cachia, ghandhom jippruvaw u jivverifikaw illi huma wkoll verament is-sidien tal-fond odjern peress illi jirrizulta mill-imsemmi testment ta' Maria Concetta Cachia li dan il-fond jappartjeni biss u unikament lil Enzo Cachia.

[1] Fol.16.
[2] Fol.18.

2. Illi l-intimat jiddikjara illi huwa cittadina Maltija u l-fond mertu ta' din il-kawza huwa r-residenza unika u ordinarja tieghu u ghadhu joqghod fiha sallum. Illi jiddikjara illi huwa pensjonanta u finanzjarjament limitat hafna.

3. Illi ghal dak li gie premess mir-rikorrenti jew min minnhom, l-intimat Gaetano Micallef jirrileva illi l-ligijiet attwali jaghtu lill-intimat esponent s-salvagwardji kollha necessarji sabiex ikompli jokkupa gustament il-fond de quo.
4. Illi relattivament ghat-talbiet kollha tar-rikorrenti jew min minnhom, dawn ghandhom ukoll jigu michuda bl-ispejjez stante illi qabel ma r-rikorrenti jew min minnhom sstitwew l-odjerni proceduri kostituzzjonali huma kellhom qabel xejn, jezercitaw kull rimedju ordinarju u opportun sia fil-ligi minnhom invokata u sia ukoll f'dan il-kaz u dana ai termini l-emendi introdotti tramite tal-Att XXIV tas-sena 2021.

5. Illi in vista illi l-ligi giet emendata ricentement ghandhu jigi applikat il-principju tal-*jus superveniens* u t-talbiet tar-rikorrenti b'hekk jigu newtralizzati.

6. Illi di piu', ghalkemm ir-rikorrenti qeghdin jitolbu r-responsabbilta' u eventwali hlas ghal kumpens b'mod esklussiv mill-intimat Avukat tal-Istat, l-intimat Gaetano Micallef xorta jirrileva illi ma ghandhux jinstab responsabbli ta' xi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qieghed jigi minnhom allegat.

7. Illi relattivament, una volta li l-intimat ma tiffurmax parti mill-organi legislattivi u amministrattivi tal-Istat Malti, huwa qatt ma jista jigi dikjarat responsabbli ghal xi allegat ksur u allegati danni li qeghdin jallegaw ir-rikorrenti li qeghdin isofru.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat ilhu jokkupa dan il-fond odjern ghal numru twal ta' snin u qatt ma kiser il-kundizzjonijiet sia ghal-koncessjoni emfitewtika temporanja u sia tal-lokazzjoni.

9. Illi l-intimat Gaetano Micallef dejjem aderrixxa ruhu mal-impost ta' kwalunkwe ligi relattiva ghalihom kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti jew min minnhom. Oltre minn hekk l-istess intimat b'mod regolari u puntwali dejjem hallas il-kera lilhom dovuta jew min minnhom. Illi r-ragunijiet moghtija minnhom ma ghandhom jaghmlu ebda stat ta' fatt u ta' ligi fil-konfront tal-esponenti.

10. Illi l-intimat ghar-ragunijiet fuq premess, ma ghandhu jbati ebda konsegwenza jew jigi dikjarat responsabbli ghal xi dannu u lanqas jigi kundannat ihallas l-ebda kumpens. Barra minn hekk, l-intimat dahal f'dawn il-proceduri a spejjez unikament u inutilment tieghu u ghalhekk ma ghandhux ibati ebda spejjez ghal dawn il-proceduri.

    Salv risposti, xhieda u dokumenti skond il-kaz.

4. Semgħet ix-xhieda prodotti mill-kontendenti;

5. Rat id-dokumenti eżebiti kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan b'konsegwenza tat-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[3] (minn issa 'l quddiem imsejħa «l-Ordinanza») fir-rigward tal-fond bin-numru mija sitta u erbgħin (146) fi Triq P. P. Caruana f'Bormla (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond").

9. Mill-atti jirriżultaw is-segwenti fatti:

    i. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar George Cassar fit-23 t'Ottubru 1964[4], il-Fond kien konċess minn Carmela Cutajar, Francis Cutajar, Vincenza mart Vincenzo Cachia, lil Joseph Micallef b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' sbatax-il sena b'effett minn dakinhar tal-att u versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm24 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem;

[3] Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta.
[4] Fol.11.

ii. Carmela Cutajar jidher li mietet qabel Francis Cutajar[5]. Sehmha mill-Fond għadda għand ħutha – kemm hu hekk, fil-provenjenza tal-att td-9 t'Ottubru 2001 (li se jissemma hawn taħt) u fid-denunzja ta' Francis Cutajar, jingħad li dawn kellhom nofs kull wieħed mill-Fond;

iii. Francis Cutajar miet fid-29 ta' Lulju 1988[6], u l-wirt tiegħu kien regolat b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fis-27 ta' Mejju 1988[7], li bih innomina bħala eredi tiegħu lil Maria Concetta Cachia;

iv. B'kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2001 riċevut min-Nutar Gerard Spiteri Maempel[8], Maria Concetta Cachia akkwistat b'titolu ta' donazzjoni mingħand ħutha ħames partijiet indiviżi min-nofs indiviż tal-Fond u ta' beni oħrajn;

v. Maria Concetta Cachia (bint Vincenza Cachia) mietet xebba fis-17 ta' Mejju 2022[9], u s-suċċessjoni tagħha kienet regolata minn testment pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fil-11 ta' Ġunju 2020[10]. Skont dan it-testment, hija nnominat bħala werrieta universali tagħha lir-rikorrenti f'ishma ugwali bejniethom, iżda ħalliet il-Fond bi prelegat lir-rikorrenti Enzo Cachia;

vi. Meta skadiet l-enfitewsi temporanja, missier l-intimat Micallef baqa' jokkupa l-Fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u warajh kompla jokkupa l-Fond l-istess intimat Micallef. Saż-żmien meta saret din il-kawża, il-kera pagabbli kienet tammonta għal €210 fis-sena[11], u l-kera dejjem tħallset lil Maria Concetta Cachia sa mis-sena 1997 il quddiem[12].

10. Illi mill-provi fuq imsemmija, jirriżulta b'mod sodisfaċenti li n-nofs indiviż tal-Fond kien jappartjeni lil Maria Concetta Cachia sa mis-sena 1988, filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor kien tagħha u ta' ħutha flimkien sakemm hija kisbet sehem ħutha fis-sena 2001. Meta mietet Cachia fis-sena 2022, il-Fond tħalla bi prelegat lil Enzo Cachia waħdu, iżda l-werrieta ta' Maria Concetta Cachia huma r-rikorrenti lkoll f'ishma indaqs, bil-

[5] Fol.61.
[6] Fol.25.
[7] A tergo ta' fol.26.
[8] Fol.66.
[9] Fol.6.
[10] Fol.4-5, u 7.
[11] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Edmond Cachia, a fol.24, u d-dokument a fol.35.
[12] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Micallef, a fol.70.

konsegwenza li huma għalhekk għandhom il-jedd li jippretendu kumpens pekunjarju anki b'konsegwenza ta' leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali mġarrba minnha[13].

11. Il-Qorti hija wkoll konvinta mill-provi li l-intimat Micallef tassew għandu titolu ta' lokazzjoni li tnissel bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Ordinanza, u dan b'konsegwenza ta' titolu ta' enfitewsi temporanja li kien ingħata lil missieru snin qabel daħlu fis-seħħ l-emendi magħmula bl-Att XXIII tal-1979.

Ikkunsidrat:

12. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani jfittxu li jilħqu skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnhom innifishom m'humiex leżivi tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repetition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.

[13] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022).

> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not 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.[14]

13. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[15]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[16].

14. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

15. Il-provi juru li fiż-żmien meta ġiet ratifikata l-Konvenzjoni Ewropea f'Malta, il-Fond li allura kien soġġett għal kirja favur Micallef bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, kellu potenzjal biex iġib kera fl-ammont ta' €250. F'dak l-istess żmien, missier l-intimat Micallef kien qed iħallas kera ta' Lm48 fis-sena, jew €111.80. Dan għalhekk huwa inqas min-nofs ta' dak li seta' jinġieb kieku l-Fond kellu l-pussess

[14] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[15] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[16] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

vakanti. Hekk kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet sostantivament l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Fi kliem ieħor, il-provi juru li l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti ġiet deprivata mit-tgawdija sħiħa tal-fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini Micallef, tqiegħed piż sproporzjonat fuq is-sid billi d-deprivazzjoni tagħha ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mill-inkwilini skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-Qorti.

16. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 12 tal-Ordinanza, sa fejn kien jagħti lill-intimat Micallef u qablu lill-ġenituri tiegħu il-fakultà li, kemm-il darba jkunu ċittadini Malti u jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni, ma huwiex *ut sic* leżiv fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti. Il-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet però tqum minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Ir-reviżjonijiet maħsuba fil-Kapitolu 158 huma kompletament distakkati mill-valur tal-fond innifsu, u dawk eventwalment introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009 huma tant'ieħor awtomatiċi u b'ebda mod ma jirriflettu iż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

17. Għalhekk din il-Qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali ta' Maria Concetta Cachia kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

18. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra, fil-fehma ta' din il-Qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVI tal-2018 u ċjoè sa l-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie introdott fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu,

frank u bil-pussess vakanti. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-nuqqas ta' proporzjonalità li din il-Qorti sabet li wassal għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi twassal għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri fejn jinstab li l-inkwilin huwa munit b'mezzi u allura ma jistħoqqlux protezzjoni soċjali, jew inkella għar-reviżjoni tal-kirja f'każ li jinstab li l-inkwilin ħaqqu dik il-protezzjoni.

Ikkunsidrat:

19. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

20. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum '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.

21. Illi kif rajna, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Sena	**Ammont**

1987-1991	€1,250
1992-1996	€2,500
1997-2001	€5,000
2002-2006	€11,000
2007-2011	€15,000
2012-2016	€20,000
2017	€5,000
2018[17]	€2,917

22. Għall-perijodu li jibda mis-sena 1987 sas-sena 2001, Maria Concetta Cachia kellha s-sehem ta' seba' dodiċeżimi ($^{7}/_{12}$) mill-Fond, u għalhekk il-valur lokatizju li jirrifletti dan is-sehem jiġi €5,104. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied il-valur lokatizju għas-snin sussegwenti meta hija saret sid unika tal-Fond, li b'kollox iġib €56,104.

23. Skont il-ġurisprudenza ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess ġenerali wara l-leġiżlazzjoni mpunjata, imbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% biex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-proprjetà in kwistjoni setgħet ma nkrietx matul il-perjodu kollu in kwistjoni. Dan iġib €31,418.

24. Minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal matul iż-żmien li fih il-Qorti sabet vjolazzjoni, naturalment fl-istess ishma li ġew applikati għall-valur lokatizju minn żmien għal żmien kif fuq spjegat. Skont il-kalkoli ta' din il-Qorti, dan l-ammont jiġi €3,806.

25. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid illi għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri għaliex mill-provi rriżulta li l-inkwilini tal-Fond dejjem ħadu ħsieb weħidhom il-manutenzjoni tiegħu, u għalhekk is-sidien ma nefqu xejn biex il-Fond jinżamm f'kondizzjoni tajba.

26. Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Il-manutenzjoni ordinarja tal-Fond kien dmir tal-inkwilini, u l-adempiment ta' dmir kontrattwali ma jwassalx għall-konklużjoni li b'xi mod is-sid ġie arrikkit u għalhekk għandu jkun hemm tnaqqis fil-kumpens dovut lilu sabiex jagħmel tajjeb għal dak l-arrikkiment. Il-kondizzjoni li l-inkwilin jieħu ħsieb il-manutenzjoni ordinarja tal-fond mikri hija *sine qua non* f'kull ftehim lokatizju. La

[17] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.

darba l-eżerċizzju li jsir f'dawn il-kawżi bil-għan li s-sid jiġi kkumpensat huwa bażat fuq il-premessa li l-fond kien se jkun mikri għal ċertu żmien (b'kondizzjonijiet aħjar milli fil-fatt kien), għandu jsegwi li għall-istess żmien is-sid kien se jkun sollevat mill-ispejjeż tal-manutenzjoni ordinarja għaliex dawn kienu se jitħallsu mill-inkwilin. B'konsegwenza, il-fatt li l-inkwilin reali għamel il-manutenzjoni ordinarja – kif kien dmiru – huwa fatt irrilevanti f'dan l-eżerċizzju.

27. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €27,612.

28. M'hemmx lok li jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti, billi l-kumpens mhux pekunjarju ma jintiritx.

29. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Micallef sa fejn huma inkompatibbli ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet fondamentali ta' Maria Concetta Cachia taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaż-żmien imsemmi f'din is-sentenza;

(iii) tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni misjuba b'din id-deċiżjoni;

(iv) tilqa' t-tielet talba u għalhekk tillikwida l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf sitt mija u tnax-il Ewro (€27,612);

(v) tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti kif likwidati lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur