QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAD-29 T'APRIL 2021

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 182/2019 RGM

Joseph Zammit (K.I. 546444M) u t-Tabiba
Dottor Anna Busuttil (K.I. 272656M)

vs.

George Bonnici (K.I. 873239M) u
Theresa Bonnici (K.I. 234542M)

Avukat Ġenerali u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2020
ġie jaqra Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Joseph Zammit u t-Tabiba Dottor Anna Busuttil** ippreżentat fis-27 ta' Settembru 2019 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **27 gja 43A, Bellis Triq il-Belt Valletta, Paola**, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta genituri taghhom Ersilia Zammit u b'trasferiment minghand Lawrence Balzan bhala l-unici ulied taghhom, u dan in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed.

ii. Illi l-genituri taghhom Lawrence Balzan u Ersilia Zammit li kienu ahwa, akkwistaw il-fond mill-wirt ta' ommhom Maria Concetta Balzan, li mietet fl-10 ta' Marzu 1961.

iii. Illi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**, Lawrence Balzan biegh in-nofs indiviz tieghu lil Dottor Raymond Busuttil u bintu r-rikorrenti Tabiba Anna Busuttil.

iv. Illi l-konjugi Busuttil huma legalment separati u l-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt tat-3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

v. Illi l-imsemmija Ersilia Zammit mietet bla testment fit-23 ta' Dicembru 1987 u l-wirt taghha ghadda skond il-ligi fuq l-unika binha r-rikorrenti Joseph Zammit, liema wirt gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviz nru. 385/88.

vi. Illi b'koncessjoni enfitewtika temporanja tat-18 ta' Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**, l-mejta genituri tar-rikorrenti kkoncedew lil George Bonnici l-fond imsemmi b'cens annwu u temporanju ta' sittin lira (Lm60) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, ghal wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mill-1 ta' Dicembru 1978.

vii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-**30 ta' Novembru 1999** u l-intimati Bonnici peress li kienu cittadini Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhu id-dritt biex jibqa' jghix fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun Lm120 u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

viii. Illi fl-1 ta' Dicembru 2005 il-kera saret Lm168.56 ekwivalenti ghal €392.63c fis-sena, u a tenur tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013, il-kera regghet zdiedet ghal €464.45, u hekk baqghet tizdied kull tliet snin ossia fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019 skond l-indici tal-gholi tal-hajja.

ix. Illi l-intimati Bonnici qed jhallsu kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Bonnici stante li huma kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewti.

x. Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xi. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi jikkonceduh lill-intimati Bonnici b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

xii. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l'ebda ghazla ohra biex jgawdu hwejjighom u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbieghu l-istess fond, haga li huma ma riedux jaghmlu ghax riedu jibqghu jgawdu hwejjighom.

xiii. Illi l r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €419.10c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xiv. Illi l- Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti u l-antekawza minnhom, mill-proprjeta' taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Bonnici.

xv. Illi b'sentenza deċiża mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini intimati Bonnici.

xvi. Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

xvii. Illi kif gie deciz recentement mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat **wara** id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

xviii. Illi b'sentenza ohra deciza mill-**Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

xix. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero jippretendu illi nel frattemp huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma u l-antekawza minnhom sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ilghalhiex m'ghandhiex:

I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati BONNICI u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond 27 gja 43A, 'Bellis' Triq il-Belt Valletta, Paola, proprjeta' tar-rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 27 gja 43A, 'Bellis', Triq il-Belt Valletta, Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta tal-Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat**[1] ippreżentata fil-11 t'Ottubru 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi dwar l-ewwel talba tar-rikorrent, jissokta jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tat-tiġdid. Qari kontestwali tal-**artikolu 12(2)** 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. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

2. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti sa fejn 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

[1] Bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att tal-2019 dwar l-Avukat tal-Istat (Kap 603) (ara A.L. 329/19).

tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

3. Illi lil hinn minn dan, it-tieni talba xorta 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;

4. 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 XXXIII tal-1979**, 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 dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-**Kostituzzjoni** u l-**Konvenzjoni Ewropea**;

5. Illi dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera qabel id-dħul tal-**Att XXVII tal-2018**, jissokta jingħad, li bl-**artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009,** il-valur tal-kera ma kinitx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** iżda kull <u>**tlett snin**</u> skont l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

6. Illi hawnhekk wieħed ma jridx jinsa 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;

7. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke t-tieni talba tar-rikorrent mhijiex siewja għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens magħmula minnu mhix mistħoqqa;

8. Illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-tlitt talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-responsabbiltà u l-ħlas tal-kumpens;

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

Rat illi l-intimati Bonnici ġew notifikat fit-30 t'Ottubru 2019 iżda naqsu milli jippreżentaw risposta u għalhekk huma meqjusa kontumaċi;

Rat il-provi prodotti mill-partijiet;

Rat illi fil-21 ta' Jannar 2020 il-Qorti nominat bħala Perit Tekniku lil Perit Mary Louise Caruana Galea, sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mit-30 ta' Novembru 1999 u kull ħames snin sussegwenti sal-31 ta' Diċembru 2018;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2020[2];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-13 ta' Novembru 2020[3], u n-nota tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-28 ta' Diċembru 2020[4];

Rat illi l-intimati Bonnici ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet;

---

[2] Paġna 42 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 88 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 96 et seq tal-proċess.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti ghall-kaz

Ir-rikorrent George Zammit huwa l-wild ta' Ersilia Zammit filwaqt li Dr. Anna Busuttil hija l-wild ta' Lawrence Balzan. Ersilia Zammit u Lawrence Balzan, aħwa Balzan wirtu m'għand ommhom, Maria Concetta Balzan li mietet fl-10 ta' Marzu 1961, il-fond 27 ġia 43A, Bellis, Triq il-Belt Valletta, Raħal Ġdid.

Permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Lulju 1978, Ersilia Zammit u Lawrence Balzan ikkontrattaw ma' George Bonnici li:-

> "indaqs u indivisament bejniethom qieghdin jipprorogaw il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal zmien sbatax-il sena maghmula fl-atti tieghi tad-disa' u ghoxrin ta' Mejju tal-elf disa' erba' u sittin (29.5.1964), li in forza taghha Lawrence Balzan u Ersilia Zammit taw ghal sbatax-il sena lil George Bonnici fuq imsemmi li akkwista d-dar hawn taht deskritta ghal zmien wiehed u ghoxrin sena ohra b'effett mid-disa' u ghoxrin ta' Mejju tal-elf disa' mija u wiehed u tmenin (29.5.1981) liema proroga qieghda ssir a favur tal-komparenti l-iehor George Bonnici li bl-istess titolu ta' proroga ta' ċens temporanju qieghed jaċċetta u jakkwista d-dar numru tlieta u erbghin ittra "A" (43A), jisimha "Bellis", Valletta Road, Casal Paola."[5]

Waħda mill-pattijiet kienet li ċ-ċens huwa ta' sittin Liri Maltin (Lm60) liema ċens beda jiddekkorri mill-1 ta' Diċembru 1978.

Raymond Busuttil, żewġt ir-rikorrenti Dr. Anna Busuttil akkwista nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża bis-saħħa ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Pierre

[5] Paġni 15 u 16 tal-proċess.

Attard magħmul nhar il-21 ta' Ottubru 1988 mingħand missier ir-rikorrenti Busuttil, Lawrence Balzan.[6] Bis-saħħa ta' kuntratt ta' separazzjoni personali datat 3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, il-fond mertu tal-kawża ġie assenjat lir-rikorrenti.[7]

Ersilia Zammit mietet intestata fit-23 ta' Diċembru 1987 u għalhekk il-wirt għadda għand l-unika wild tagħha, ir-rikorrent Joseph Zammit.

L-intimati Bonnici qegħdin jirrisjedu f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għadhom jagħmlu hekk sal-lum il-ġurnata. Meta għalaq iċ-ċens fit-28 ta' Mejju 2002, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Fl-1 ta' Diċembru 2005 l-intimati Bonnici kienu jħallsu kera annwu ta' mija u tmienja u sittin Liri Maltin u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm168.56), ekwivalenti għal tlett mija u tnejn u disgħin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€392.63). Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2013, l-intimati Bonnici bdew iħallsu s-somma ta' erba' mija u erbgħa u sittin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€464.42) kera fis-sena.

Fis-27 ta' Settembru 2019, ir-rikorrenti ippreżentaw il-kawża odjerna fejn sostanzjalment qegħdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk meta ġiet imposta fuq l-antekawża tagħhom u sussegwentement fuqhom relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* kien wieħed baxx meta mqabbel mas-suq għal perjodu bejn it-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika u l-31 ta' Diċembru 2018. Huwa għalhekk li r-rikorrenti qegħdin jillimitaw il-kawża odjerna għal effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018. Għall-perijodu sussegwenti r-rikorrenti kellhom jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018.

Ikkunsidrat;

[6] Paġna 7 tal-proċess.
[7] Paġna 12 tal-proċess.

Impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà

Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li fil-konfront tagħhom l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Bonnici u jirrenduhom impossibbli bħala s-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

L-**Artikolu 12 (2) (a) (i) tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u Atti sussegwenti jipprovdi hekk -

> (2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979,
> [...]
> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitew ta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett -
>> (i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar [...]

Huwa ċar għalhekk li dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi jipprovdu li minkejja dak li jinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, dan l-artikolu appena ċitat għandu effett fuq il-kuntratti kollha ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja li jkunu saru f'kull żmien kif ukoll kirjiet li jkunu saru qabel l-1979 kif ukoll wara l-imsemmija sena. Il-liġi tgħid li meta l-fond ikun qiegħed jinkera dik il-kirja għandha titkompla taħt l-istess kundizzjonijiet daqs li kieku kienet

enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja. Bis-saħħa tal-emendi miġjuba bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament a tenur tal-Artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158, l-inkwilini akkwistaw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kera li titħallas kif previst fil-liġi. Isegwi li r-rikorrenti ma kellhom ebda alternattiva ħlief li jirrikonoxxu lill-intimati Bonnici bħala inkwilini a tenur tal-artikolu tal-liġi msemmi u jaċċettaw l-ammont ta' kera miżjuda skont l-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 u sussegwentement kull tlett snin ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.

Ir-rikorrenti jsostnu li huma qegħdin fl-impossibilità li jirriprendu l-fond mertu tal-kawża. Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti huma rinfaċċjata b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendu l-fond proprjetà tagħhom, però dan mhux neċessarjament iwassal għal konklużjoni li r-rikorrenti huma fl-impossibilità li jirriprendu ħwejjiġhom. Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017[8] fejn ingħad:

> "Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur

[8] Mhux appellata.

tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f'dik it-talba."

Fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 1/2012 JRM) deċiża fil-11 ta' Frar 2015 din il-Qorti diversament preseduta kunsidrat is-segwenti:

"Illi l-qorti lanqas taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li, bil-liġi kif inhi, l-appartament ma jistgħu qatt joħduh lura f'idejhom u li għalhekk b'dak li ġara itteħdilhom darba għal dejjem il-pussess tal-appartament. Jista' jagħti l-każ li l-mod kif l-appartament jiġi lura għand ir-rikorrenti jitlob il-prova ta' ċirkostanzi oħra min-naħa tagħhom, u hu żgur li ma huwiex daqshekk awtomatiku daqs kif kien li kieku l-ligi ma nbidlitx; izda ma jistax jingħad li ntemmilhom il-jedd li jieħdu l-post lura jew li dan sejjer jibqa' għand l-intimati Tabone, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Il-qorti jidhrilha li biex wieħed jara sewwa x'inhi l-qagħda legali li tħares ir-rabta preżenti ta' bejn il-partijiet fuq l-appartament, wieħed irid iqis id-dispożizzjonijiet kollha relattivi tal-liġi u mhux biss dawk tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Fiċ-ċirkostanzi tal-lum, ma jistax jingħad li l-argument tar-rikorrenti huwa wieħed tajjeb."

F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Matthew Said et vs. Arthur Vella et** (Rik Kost 11/2019) irriteniet:

"Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għal-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-intimati Bonnici jagħmluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija.

Leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ferm il-premess jeħtieġ issa li l-lanjanza tar-rikorrenti tiġi kkonidrata fid-dawl tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** li jipprovdi s-segwenti:

> (1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u
>
> (c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:
>
> Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.

L-intimat Avukat tal-Istat jirribatti li dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid forzuz tal-proprjetà. Isostni li sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-intimat Avukat tal-Istat isostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà għaldaqstant tali miżura ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

Ilment identiku għal dak odjern ġie trattat minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Kost Nru 16/2015 MCH) tad-9 t'Ottubru 2017:

"Applikat dan l-artikolu ghall-kaz in ezami, huwa ritenut illi t-tehid tal-pussess tal-appartament sar b'mod obbligatorju fuq is-sid in kwantu l-kera fuq il-proprjeta taghha giet imposta permezz tal-ligi tas-sena 2007 u ghalhekk saret kontra r-rieda taghha. Certament ma jistax jinghad li l-kirja hija rizultat ta' ftehim bejn is-sid u l-okkupant, anzi kif inghad mir-rikorrenti hija qatt ma accettat hlas wara li skada c-cens. Ghalhekk ghalkemm f'dan il-kaz wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni, il-

kera kienet imposta fuq ir-rikorrenti, li ma nghatat ebda ghazla. Inoltre l-konsiderazzjonijiet li saru qabel dwar in-nuqqas ta' kumpens xieraq, li kellu jinghata lir-rikorrenti fil-forma ta' kera hekk kif stipulata fil-ligi, meta kkumparata ma' dak li setghet iggib fis-suq, ghandhom japplikaw fl-analizi ta' dan l-artikolu wkoll."

Kif irriteniet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Nru 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq"

Minn qari tal-artikolu in diżamina fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata il-Qorti tqis li l-leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju, 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 68/2010):

"Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-ħsieb reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Nru 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta'

> "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat tal-Istat li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[9] iżda si tratta ta' limitazzjoni fit-tgawdija tal-proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi appena ċitati. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 12 (2) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[10]

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b'effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew assoġġettati għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fil-proprjetà *de quo* ittieħed a favur l-intimati Bonnici b'mod obbligatorju mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrenti.

Leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li:-

---

[9] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

[10] Ara **Paul Azzopardi et vs. Joseph Elich et** (Rik Kost 31/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021; **Il-Baruni Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Onor Prim Ministru et** (Rik Kost 493/1994/2) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Marzu 2021.

> “Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.”

Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 iċaħħadhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu kif ukoll fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tiegħu jeċċepixxi u jissottometti li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ikompli jgħid li tali diskrezzjoni tal-leġislatur m’għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. L-Avukat tal-Istat jinsisti li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b’dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Avukat tal-Istat jissottometti li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta’ abitazzjoni tagħhom f’għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"*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, recognizes 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 v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[11]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In*

[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Huwa veru li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[12], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sidien qegħdin jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħhom minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

[12] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

Sabiex l-indħil tal-Istat ma jikwalifikax bħala leżiv tad-dritt konvenzjonali jeħtieġ li tali indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "56. *In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[13]

Hu obbligu tal-Istat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jgħammar u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk il-liġi timponi residenza ġo fond li hu proprjetà privata, sabiex jiġi evitat li tali liġi tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-sid jeħtieġ li jassigura mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tas-sid jiġi adegwadament salvagwardat.

---

[13] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, meta osservat li fejn l-iStat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Ikkunsidrat;

Valur Lokatizzju

Sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mit-30 ta' Novembru 1999, il-Perit Tekniku użat żewġ mudelli ta' valutazzjoni differenti. Fl-ewwel metodu l-Perit Tekniku ħadet konjizzjoni tar-rati tal-inflazzjoni għal kirjiet (*Rental Index*) mill-2003 sal-2018 kif ukoll ir-rati ta' inflazzjoni (*Retail Price Index PRI*) maħruġa mill-Awtorità ta' l-Istatistika mis-snin 1999 sal-2003. B'dan il-metodu hija waslet għall-konklużjoni li l-valur lokatizzju fis-sena 2018 tal-fond *de quo* kien ta' disat elef, tlett mija u tnejn u tmenin Ewro (€9,382) fis-sena filwaqt li fis-sena 1999, is-sena li fiha ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika[14], il-valur lokatizzju kien ta' sitt elef, erba' mija u disgħa u tletin Ewro (€6,439) fis-sena.

Fit-tieni metodu, il-Perit għamlet riċerka mill-gazzetta lokali *The Sunday Times* mis-sena Novembru 1999 sas-sena 2018 mill-arkivji tagħhom fi-sit elettroniku fejn hi fittxet propjetajiet simili bħala tip ta' proprjetà kif ukoll il-lokalita. Wara din ir-riċerka hija waslet għall-konklużjoni li fis-sena 2018, il-valur lokatizzju tal-fond de quo kien ta' disat elef u tlett mitt Ewro (€9,300) fis-sena, filwaqt li fis-sena 1999, il-valur lokatizzju kien ta' elfejn, erba' mija u sebgħa u tletin Ewro (€2,437) fis-sena.

[14] Għal kull buon fini din il-Qorti tinnota li r-rikorrenti huma skorretti meta jgħidu li l-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fis-sena 1999 u dan għaliex permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Lulju 1978 fuq kwotat il-qbil kien għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena b'effett mid-29 ta' Mejju 1981.

Fit-taqsima konklużiva tagħha l-Perit spjegat li hija tal-fehma li r-rati tal-kera li rriżulta mill-ewwel mudell huma daqsxejn għoljin għas-snin li qiegħda ssir analiżi tagħhom u għalhekk għażlet li twarrab dak il-mudell u abbraċjat it-tieni mudell u ċioe ir-rata lokatizzju ta' €9,300 għas-sena 2018 u €2,437 għas-sena 1999.[15] Ikkonkludiet ukoll li l-valur tas-suq tal-fond f'Jannar 2020 kien ta' mitejn u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€255,000).

Ikkunsidrat;

Mill-atti jirriżulta li sal-1 ta' Jannar 2013 l-intimati Bonnici kienu jħallsu tlett mija tnejn u disgħin Ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (€392.63) kera fis-sena. Sussegwentement il-kera żdiedet għal erba' mija erbgħa u sittin Ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€464.45) u baqgħet tiżdied kull tlett snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li sas-sena 2018 ir-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv bil-mod fuq spjegat. Jekk is-sidien għadhomx qegħdin iġorru piż eċċessiv m'huwiex mertu ta' din il-kawża in vista li r-rikorrenti qegħdin jillimitaw l-effett ta' din il-kawża sal-aħħar tas-sena 2018.

Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja bdiet tiżdied kull tlett snin.

Huwa minnu li l-ammont ta' kera, f'każ bħal dan in eżami, hija rivedibbli kull tlett snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena. Pero' bil-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex miżura li ħolqot il-bilanċ xieraq. Hu fatt magħruf li s-suq huwa li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kapitolu 158, liġi li għal finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalita fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu. Għaldaqstant il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ma hiex fondata.

[15] Paġna 50 tal-proċess.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti li bid-dħul tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sid għandu mezz jikseb kera xieraq.

Il-Qorti tikkonsidra li l-effetti tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma jifformawx parti mill-mertu tal-kawża odjerna peress li r-rikorrenti mhux talli ma ressqu l-ebda ilment dwar l-Artikolu 12B tant li l-effett ta' din l-azzjoni ġiet limitata sal-31 ta' Diċembru 2018.

Hekk magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li l-mekkaniżmu li ħoloq il-gvern iwassal għall-kumpens li hu ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq. Il-mekkaniżmu li toħloq il-liġi impunjata , f'dan il-każ falla u ma tax riżultat li jirrispekja d-dritt ta' proprjetà tar-rikorrent. Hekk kif l-Istat għandu dritt jesproprja art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens ġust għal dak it-teħid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, tinħass il-ħtieġa ta' intervent leġislattiv dwar l-użu li jsir minn proprjetà ta' terzi, irid jara li ċ-ċittadin privat qua sid ma jiġix ippreġudikat, u li jingħata kumpens xieraq għall-użu impost. Hawn tqum il-ħtieġa ta' bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sidien u l-antekawżi tagħhom kienu qeghdin jirċievu sabiex l-intimati Bonnici jibqgħu joqogħdu fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sid huwa baxx wisq. Il-liġi viġenti fiż-żmien in diżamina ma pprovdit l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

Ta' min jinnota li f'sentenza ferm riċenti mogħtija mill-QEDB fl-ismijiet **Ellis and Scilio v. Malta** (Appl Nru 48382/17) mogħtija fil-21 ta' Jannar 2021, il-Gvern ammetta li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll: "*20. The Government admitted that there had been a violation*" u l-Qorti għaddiet sabiex sabet ksur tal-jedd sanċit taħt l-imsemmi artikolu.

Il-Qorti għalhekk tqis illi r-rikorrenti sofrew leżjoni fid-dritt tagħhom ta' proprjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Ikkunsidrat;

Kumpens

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-Qorti tagħti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa kif ukoll talbu b'mod speċifiku li l-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' danni pekunjarji u non pekunajri.

Rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Fil-premessi tar-rikorrenti saret referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalkemm ma saret l-ebda talba a bażi ta' dan l-artikolu, il-Qorti tħoss il-ħtieġa li tirritjeni li l-Artikolu 41 m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħhom. Madankollu, ir-rikorrenti xorta sejrin jingħataw rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".

> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta kienu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

Fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li:-

> "Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> > "Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-

> ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.'"

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.

Dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Meħudin dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, il-Qorti sejra tieħu diversi fatturi ewlenin in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, fosthom:

1. Il-fattur taż-żmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;

2. Il-limitazzjoni tal-kawża għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018;

3. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rċevew mingħand l-intimati Bonnici kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

4. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mil-liġi mpunjata u ċioe sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

5. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu tal-kawża fl-1988 u filwaqt li ċ-ċens temporanju għalaq f'Mejju 2002;

6. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' intervent leġislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi; u

7. L-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust li għandu jingħata lir-rikorrenti huwa dak ta' ħamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000) bħala danni pekunjarji u s-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) bħala danni non-pekunjarji u liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat, qua rappreżentant tal-Istat Malti responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri salv għall-ispejjeż relativi għall-ewwel talba tar-rikorrenti li għandha tiġi mħallsa mill-istess rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilini Bonnici jagħmluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, sal-31 ta' Diċembru 2018, ġew leżi d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe il-fond 27 ġia 43A, Bellis, Triq il-Belt Valletta, Raħal Ġdid, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) kif fuq spjegat;

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimati Bonnici ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 27 ġia 43A, Bellis, Triq il-Belt Valletta, Raħal Ġdid;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000);

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sittin elf Ewro (€60,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż tal-ewwel talba tar-rikorrenti li huma a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
29 ta' April 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur