FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgha, 26 ta' Jannar, 2022

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 188/2020 ISB

Anthony Camilleri (ID212451M) f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' ohtu Teresa Sapone (Karta tal-Identita' Taljana AT3326601); Mary Anne sive Marianne Soler (ID986746M); Franco Camilleri (ID99663M); Victor Camilleri (ID197351M); Maria Teresa sive Marisa Farrugia (ID2949M); Johanna Anfuso (ID675352M); Anna Zammit (ID563057M); u Patricia Camilleri (ID340102L), Michael Camilleri (ID100177M) u Adrian Camilleri (ID350380M) bħala eredi ta' l-Imħallef Giacinto sive Gino Camilleri

Vs

L-Avukat ta' l-Istat u Anna Bonello (ID59583M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' Anthony Camilleri f'ismu proprju u f'isem ohtu Teresa Sapone; Mary Anne sive Marianne Soler; Franco Camilleri; Victor Camilleri; Maria Teresa

sive Marisa Farrugia; Johanna Anfuso; Anna Zammit; Patricia Camilleri; Michael Camilleri u Adrian Camilleri, li permezz tieghu, wara illi ppremettew:

1. *Illi l-esponenti huma lkoll proprjetarji ta' l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1), fi blokk appartamenti bin-numru uffiċjali 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta;*

2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 1 ta' Awissu 1921 fl-atti tan-nutar Francesco Schembri (I 1971/1921) Giuseppa Camilleri armla ta' Paolo Camilleri (il-buznanna tar-rikorrenti Anthony Camilleri; Mary Anne sive Marianne Soler; Franco Camilleri; Teresa Sapone; Victor Camilleri; Maria Teresa sive Marisa Farrugia; Johanna Anfuso; Anna Zammit) akkwistat mingħand Roberto Sammut u Carlo Sammut proprjeta` deskritta bħala 'il corpo di beni posto in Valletta in Strada Zecca consistente … in una casa grande al numero centodieciotto avente tale case cinque distini appartmenti (flats) locabili separatamente'. Għalhekk il-blokk appartamenti bin-numru uffiċjali 118, Triq Zekka, il-Belt, Valletta (l-blokk li ġewwa fih hemm l-appartament numru wieħed (1) mertu ta' din il-kawza) flimkien ma' proprjeta` oħra senjatament in-numri 117, 119 u 120 fl-istess triq kienu proprejta` ta' Guiseppe Camilleri.*

3. *Illi Giuseppa Camilleri mietet nhar it-8 ta' Awissu 1937 u l-wirt tagħha ġie regolat minn tliet testmenti datati t-18 Settembru 1930, it-28 Ottubru 1931 u t-2 ta' Marzu 1934. Lil Carmelo Camilleri (in-nanna tar-rikorrenti Anthony Camilleri; Mary Anne Soler; Franco Camilleri; Teresa Sapone; Victor Camilleri; Marisa Farrugia; Joanna Anfuso; Anna Zammit) messu l-piena proprjeta` tal-kamra fl-indirizzi 117, 118, Triq Zekka, il-Belt, Valletta u l-appartment numru wieħed (1), 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta (il-fond mertu ta' din il-kawza).*

4. *Illi Carmelo Camilleri armel ta' Anne Camilleri u iben Giuseppa Camilleri miet fl-20 ta' Settembru 1965 u l-eredita` tieghu kienet regolata b'erbgha testmenti ossia, testament datat 12 ta' April 1942 fl-atti tan-nutar Carlo Micallef de Cara, it-tesmenti datati 27 ta' Gunju 1950, 28 ta' Marzu 1952 u 15 ta' Dicembru 1958 kollha fl-atti tan-Nutar Alex Sciberras Trigona. Fost oħrajn huwa ħalla l-usufrutt tal-appartamenti 1 u 3, 118, Triq Zekka, il-Belt, Valletta lill-bniet tiegħu u dan sakemm dawn jibqgħu mhux mizzewġin u bħala eredi universali tiegħu u ħalla lit-tfal tiegħu ossia Winnifred, Paul, Giuseppe, Sydney Nicholas, Victor, Lewis u Agnes kollha aħwa Camilleri.*

5. *Illi permezz ta' kuntratt datat 13 ta' April 1953 atti tan-nutar Alberto Sigismondo D'Andria, Carmelo Camilleri ikkonċeda l-enfitewsi temporanja għall-għoxrin sena tal-appartament Numru 1, 118, Strada Zekka, il-Belt, lil Domenico Bonello. Dan il-kuntratt kellu jittermina nhar il-15 ta' April 1973 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok A)*

6. *Illi Guiseppe u Victor aħwa Camilleri mietu qabel Carmelo. Is-sehem ta' Guiseppe Camilleri ossia 1/8 tal-wirt ta' missieru iddevolva fuq it-tfal tal-istess Giuseppe ossia ir-rikorrenti Mary Anne sive Marianne Soler, Teresa Sapone,*

Anthony Camilleri u Franco Camilleri. Is-sehem ta' Victor Camilleri ossia 1/8 tal-wirt ta' missieru iddevolva fuq ħutu l-oħra u t-tfal ta' Giuseppe Camilleri. Paul Camilleri miet 8 ta' Jannar 1969 u s-sehem tiegħu ta' 1/8 tal-wirt ta' missieru ddevolva fuq ibnu r-rikorrent Victor Camilleri. Mary Camilleri mietet xebba fid-9 ta' Jannar 1980 is-sehem tagħha ddevolva fuq oħtha Agnes Camilleri.

7. *Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-nutar Joseph Darmanin nhar is-6 ta' Awissu 1991 bejn l-aħwa Camilleri ossia Agnes, Lewis, Nicholas Sydney u Winnifred. L-appartament numru wieħed (1), Triq Zekka, il-Belt ġie assenjat lil Agnes Camilleri.*

8. *Illi fil-15 ta' April 1973 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar George Bonello Dupius, Lewis Camilleri għan-nom tal-qraba tiegħu imsemmija fuq dak l-att u Josephine Camilleri bħala tutrici ta' binha dak iz-zmien minuri Franco Camilleri, kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-appartament numru wieħed (1), Triq Zekka, il-Belt għall-għoxrin sena lil Joseph Bonello. Dan il-kuntratt kellu jittermina nhar il-15 ta' April 1993 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok B). Il-koncessjoni saret għall-għoxrin sena b'cens annwu u temporanju ta' Lm65.*

9. *Illi Agnes Camilleri mietet fil-15 ta' Ġunju 1995 u ħuha Sydney Nicolas wirtet l-appartament numru 1, 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta. Sydney Nicolas miet fis-27 Ottubru 1997 u innomina bħala eredi tiegħu lil Maria Teresa sive Marisa Farrugia, Giacinto sive Gino Camilleri, Johanna Anfuso, Anna Zammit, Victor Camilleri, Mary Anne sive Marianne Soler, Teresa Sapone, Anthony Camilleri u Franco Camilleri f'partijiet indaqs ta' 1/9 kull wieħed. Din il-proprjeta` ġiet regolarment iddikjarata fil-causa mortis datata 23 ta' Marzu 1996 fl-atti tan-nutar Anthony Attard u fil-causa mortis datata 8 ta' April 1998 fl-atti ta' l-istess nutar.*

10. *Illi l-Imħallef Gino Camilleri miet fl-20 Lulju 2014. Il-mara tiegħu r-rikorrenti Patricia Camilleri wirtet ¼ tal-assi ta' Gino Camilleri u kien innomina bħala eredi tiegħu lil Michael Camilleri u kwalunkwe wild ieħor miz-zwieġ tiegħu. Adrian Camilleri twieled fit-23 ta' Ġunju 1982. Għalhekk Patricia, Michael u Adrian flimkien għandhom 1/9 tas-sehem fil-proprjeta` de quo. Din il-proprjeta` ġiet regolarment iddikjarata fil-causa mortis datata 16 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-nutar Gabrielle Lautier.*

11. *Illi għalhekk ir-rikorrenti Maria Teresa sive Marisa Farrugia, Johanna Anfuso, Anna Zammit, Victor Camilleri, Mary Anne sive Marianne Soler, Teresa Sapone, Anthony Camilleri, Franco Camilleri, Michael Camilleri, Adrian Camilleri, Patricia Camilleri huma flimkien propretarji tal-fond Flat 1, Triq Zekka, Valletta. Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għar-rapport tan-nutar Gabrielle Lautier fejn hija tispjega, f'iktar dettal u b'referenza għall-kuntratti u testmenti relattivi, it-titolu tar-rikorrenti li kopja taghha se tigi ippresenta tul it-trattazzjoni tal-kawza.*

12. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fil-15 ta' April 1993 u a tenur ta' l-Artikolu 1521(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, l-fond imsemmi kellu jirriverti f'idejn id-dominus bil-miljoramenti kollha ipso iure.*

13. *Illi a tenur tar l-Artikolu 12 ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li emenda l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-enfitewta ossia Joseph Bonello u Anna Bonello li kienu ċittadini Maltin u li kienu jgħixu fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom setgħu jibqgħu jgħix fl-istess fond taħt titolu ta' kera, b'zieda fir-rata taċ-ċens li kienu jħallsu qabel tali terminazzjoni skond ir-rata ta' l-inflazzjoni qabel l-aħħar zieda pero' liema kera qatt ma kellha tkun iktar mid-doppju u tibqa' tizdied kull ħmistax-il sena kif fuq ingħad.*

14. *Illi għalhekk fit-terminazzjoni tal-konċessjoni, Joseph Bonello seta' jibqa' jgħix fit-fond b'kera ta' €302 fis-sena; ammont li kellu jawmenta wara hmistax-il sena u wara l-emendi tal-Att X tas-sena 2009 kellu jawmenta kull tliet snin.*

15. *Illi jingħad li mis-sena 1994 meta il-koncessjoni spiccat sas-sena 1998 Bonello baqa' iħallas kera ta' LM65 fis-sena izda meta miet Sydney Nicolas Camilleri u beda jieħu ħsieb l-gbir tal-kera l-Imħallef Gino Camilleri, Bonello beda jħallas €304 fis-sena u dan skont il-ligi (l-emendi tas-sena 1979). Huwa kompla jħallas dan l-ammont sal-mewt tieghu. L-initmata halset il-kera dovuta bejn Ottubru 2014 u April 2015 tramite it-tifla tagħha. Wara din id-data r-rikorrenti ma bdewx jaccettaw il-kera u l-ammont beda jigi iddepositat l-qorti. Jingħad ukoll li Joe Bonello u lanqas Anna Bonello ma ħallsu l-awmenti skont l-Att X tas-sena 2009. (Vide Dok D anness – sensiela ta' rcevuti mis-sena 1992 sa 2012 u notamenti ta' hlas da parti tal-Imhallef Camilleri sas-sena 2014, rcevuta tas-sena 2014 iffirmat mir-rikorrent Michael Camilleri u lista ta' depositi li saru l-Qorti)*

16. *Illi jingħad li l-valur tal-proprjeta' fuq imsemmija fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitwetika, kienet ta' valur ferm ikbar mill-valur lokatizju ta' €304 fis-sena. Dan l-ammont huwa irrizorju, u flimkien ma fatturi oħra jledi d-drittijiet fundamentali tal-mittenti.*

17. *Illi jingħad li meta miet l-Imħallef Gino Camilleri, kien sar aċċess fil-ħdax (11) ta' Diċembru 2014 fil-fond imsemmi għal skopijiet tal-"causa mortis" ta' l-istess Imhallef Camilleri. Dakinhar irrizulta lir-rikorrenti illi sar uzu hazin tal-imsemmi fond billi inbniet struttura ossia kamra fuq in-naħa ta' wara tal-imsemmi fond mingħajr permess mis-sidien u mill-awtoritajiet kompetenti. In oltre, irrizulta lir-rikorrenti li b'mod ċar l-intimata ma kienitx qed tuza l-imsemmi fond għal skopijiet residenzjali u ta' abitazzjoni u li fil-fatt hi qed tgħix ġo appartament ieħor fil-pjan terran tal-imsemmi blokk appartamenti u ila diversi snin tgħix hemmhekk. Ir-rikorrenti iddeċidew jiftħu proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera (Rikors numru 65/16JD) u dan sabiex tiġi zgumbrata l-intimata mill-fond imsemmi. Din il-kawza għada pendenti.*

18. *Illi fil-kawza Amato Gauci v Malta (15 ta' Settembru 2009), il-Qorti Ewropea ezaminat kaz identiku u ddeċidiet favur ir-rikorrent. Għalkemm il-Qorti ikkonfermat li l-istat għandu dritt li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta, madankollu xorta għandha l-jedd tara jekk il-kundizzjonijiet tal-kera l-ġdida humiex sproporzjonati kontra s-sid oriġinali.*

19. *Illi għalkemm ir-rikorrenti odjerni baqgħu sidien tal-fond, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-inkwilin għal perjodu indefinit. Inoltre ma hemmx rimedju effettiv biex jieħu lura l-pussess tal-fond. Hekk per ezempju ma jistax jieħu lura l-fond jekk għandu bzonn għall-uzu personali, jew dak ta' qraba tagħhom. Lanqas ma jezistu salvagwardji proċedurali xierqa mmirati li jinkiseb bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien. Hi remota ferm il-possibilta` li l-kerrej jittermina l-kirja volontarjament.*

20. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess prinċipji fil-kaz Josephine Bugeja et vs Avukat Generali deċiza fis-7 ta' Diċembru 2009, għalkemm dak il-kaz kien jitratta l-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa. F'dik is-sentenza l-Qorti reġgħet enfasizzat li mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea joħroġ li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jiġi stabbilit li hemm bilanċ bejn id-drittijiet tal-individwu u d- dritt tal-Istat.*

21. *Illi fil-kawzi Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri u Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali u Andrew Azzopardi et decizi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014 u fil- 25 ta' Ottubru, 2013 rispettivament, il-Qorti ikkonfermat il-prinċipju li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 huwa leziv għall-dritt tal-proprejta u dan stante li il-kera ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq; l-awment ta' kera tingħata biss kull ħmistax-il sena; il-kalkolu tal-kera hija ma tikkonsidrax l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti; l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu; u in-nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu.*

22. *Illi għalhekk kif ingħad l-Artikolu 12 ta' Kap 158 ġie ripettutament iddikjarata leziv tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem senjatament l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan mill-Qrati tagħna u mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem ġewwa Strasbourg.*

23. *Illi jingħad ukoll li l-Gvern introduċa emendi fis-sena 2018 permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u dan sabiex jipprova jirranġja n-nuqqas ta' proporzjonalita li tezisti bejn l-operat tal-liġi ossia l-Artikolu 12 tal-Kap 158, u id-drittijiet għall-proprjeta` tal-individwu. Hija fehma tar-rikorrenti li l-emendi imsemmija ma jirranġawx s-sitwazzjoni izda izidu ostasklu ieħor li l-proprjetarji tal-fond bħal fil-kaz tar-rikorrenti qegħdin ibatu kontinwament.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha

1. *Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott permezz tal-emendi permezz taI-Att XXIII ta' l-1979, qed jimponi kondizzjonijiet tali li qegħdin jiksru d-dritt r-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, senjatament Flat 1, 118, Triq Zekka, il-Belt Valletta, u dan bi vjolazzjoni tal-preċitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-ewwel artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

2. *Tiddikjara li l-Artikolu 12B Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, qiegħed jikser d-dritt r-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom fuq imsemmija u dan bi vjolazzjoni tal-preċitati Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

3. *Tiddikjara li l-Artikolu 12B ta' l-Att XXVII tas-sena 2018 li emenda l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jikser d-dritt r-rikorrenti għas-smiegħ xieraq skont l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-Artikolu 39 Kostituzzjoni ta' Malta;*

4. *Tiddikjara li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jinghataw għar-rimedju effettiv u dan bi ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

5. *Tiddikjara l-liġijiet in kwisjtoni nulli u bla effett permess li jledu d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, senjatament Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u/jew l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

6. *Tiddikjara li l-intimata Bonello ma tistax tinvoka l-Artikolu 12 tal-Kap 158 biex tibqa` tabita fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri.*

7. *Tiddikjara li l-intimata Bonello ma tistax tinvoka l-Artikolu 12B tal-Kap 158 biex tibqa` tabita fil-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri.*

8. *Tiddikjara l-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għall-ksur tad-drittijiet tal-Bniedem hekk kif mitluba hawn fuq, tillikwida tali kumpens u tordna l-istess Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens lir-rikorrenti.*

9. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li l-intimata Anna Bonello tiġi zgumbrata mill-post de quo u r-rikorrenti jerggħu jieħdu lura l-pussess tal-fond.*

Rat **<u>ir-risposta</u>** tal-**Avukat tal-Istat** pprezentata fit-22 ta' Ottubru 2020 li permezz taghha ecceppixxa:

1. *Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta'*

Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-2018 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu u t-Tlettax-il Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mċaħħda mit-tgawdija tal-appartament internament immarkat bin-numru 1, fi blokk appartamenti bin-numru uffiċċjali 118, Triq Zekka il-Belt Valletta mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif wkoll peress li allegatament qiegħda irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-propjetà mertu tal-kawża odjerna;

2. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni;*

3. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;*

4. *Illi r-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

5. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ukoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu ppreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

9. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ Connie Zammit et vs Malta (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi:*

   "(...)the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement."

   Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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-enfitewżi u dan sabiex ma jispiccawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

10. *Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;*

11. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

12. *Illi l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v Malta1 rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"2; Illi għalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[2] Enfasi tal-esponent

13. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setghet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants."*[3]

16. *Illi aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob 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;*

17. *Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;*

18. *illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-*

[3] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

leġiżlatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa;

19. *Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-esponent isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali ir-rikorrent stess qiegħed jirrikonixxi li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk ir-rikorrenti ma kienx ser joqgħodu jifthu dawn il-proċeduri;*

20. *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;*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat **ir-risposta** ta' **Anna Bonello** pprezentata fis-16 ta' Ottubru 2020 li permezz taghha ecceppiet:

1. *Illi preliminarjament tiġi eċċepita n-nuqqas ta' kompetenza u ġurisdizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għal dak li jirrigwarda wħud mill-premessi u mit-talbiet fosthom il-premessi relatati ma' allegazzjonijiet ta' bdil strutturali fil-proprjeta' u li l-esponenti ma kienitx tgħix fl-istess imsemmija proprjeta' u talbiet relatati mal-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond mertu tal-kawża fost oħrajn;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fuq bażi preliminari wkoll tiġi eċċepita lis alibi pendens stante li hemm proċeduri pendenti quddiem Qorti oħra u ċioe' quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Anthony Camilleri et Vs Anna Bonello (65/16 JD);*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti jrid jressqu l-aqwa prova relatata għat-titolu vantat minnhom;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti jridu jagħtu prova tal-premessi u l-allegazzjonijiet kollha minnhom ġuramentati b'referenza partikolari għal dawk li jirrisalu għaż-żmien meta lanqas kienu (jew uħud minnhom) għadhom proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-kera dovuta dejjem tħallset b'dan li l-esponenti issa ilha snin tiddepożita l-kera taħt l-awtorita' tal-Onorabbli Qorti kif ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qiegħda tħares u ssegwi l-liġijiet fis-seħħ u ma huwiex ġust u sewwa li tkun kastigata talli eżerċitat drittijiet*

li tagħtiha l-istess liġi. Għalhekk l-esponenti eżerċitat id-dritt tagħha emanenti mil-liġi u fil-parametri tal-istess liġi liema fatt qiegħed jiġi rikonoxxut mir-rikorrenti li qiegħdin fl-istess ħin jattakkaw il-validita' tal-istess liġi li bis-saħħa tagħha l-esponenti akkwistat dan id-dritt u għalhekk ex admissis qiegħdin jirrikonoxxu li dan id-dritt jeżisti;

7. Illi mingħajr preġudizzju għandu jiġi enfasiżżat illi huwa legalment inkonċepibbli li l-esponenti tiġi b'xi mod penaliżżata meta aġixxiet assolutament entro l-parametri tal-liġi biex tieħu dak konċess lilha bl-istess liġi;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti dejjem imxiet b'buona fede u għalhekk l-ebda forma ta' responsabbilita' jew attribut ta' danni ma tista' tiġi attribwita lilha;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ il-pretensjonijiet da parti tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ l-esponenti m'għandha tbati għall-ebda spejjeż tal-proċeduri odjerni stante li għamlet użu mill-fakultajiet li tagħtiha l-liġi u fuq kollox dejjem aġixxiet in buona fede. Tant hu hekk li l-maġġor parti tat-talbiet huma ndirizzati lejn l-Avukat tal-Istat filwaqt li dik diretta fil-konfront tal-istess esponenti ma tistax tiġi milqugħa minn din l-Onorabbli Qorti għaliex ma taqax taħt il-kompetenza u ġurisdizzjoni ta' din l-istess Onorabbli Qorti kif komposta;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti li permezz tieghu il-kawza giet appuntata ghall-5 ta' Novembru 2020.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti moghti waqt l-udjenza tal-5 ta' Novembru 2020 u fejn il-Qorti idderigiet lill-partijiet iressqu l-provi taghhom dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet kollha in kwantu kien fi hsiebha illi taghti decizjoni wahda dwar kollox.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti moghti waqt l-istess udjenza tal-5 ta' Novembru 2020 (fol 59 et seq) u li permezz tieghu, gie nominat bhala perit tekniku, a spejjez provvizorjament ghar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaccedi fil-fond mertu tal-kawza u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond ghaz-zmien bejn il-15 ta' April 1993 u l-4 ta' Settembru 2020.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet ix-xhiedha u rat l-affidavits pprezentati.

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta' Lulju 2021, id-difensuri tal-partijiet ddikjaraw illi l-patrocinati taghhom ma kellhomx aktar provi x'jipproducu.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet finali estensivi illi ghamlu l-partijiet kollha.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Ottubru 2021 minn fejn jirrizulta illi (a) ir-rikorrenti kienu hadu lura l-pussess tal-fond de quo fl-10 ta' Awissu 2021 wara illi l-intimata Anna Bonello rritornat ic-cwievet tant li kienu gew ceduti l-proceduri fuq msemmija quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u (b) illi l-partijiet qabblu li l-kawza setghet tithalla ghall-llum ghad-decizjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirrizultaw is-segwenti **fatti**.

In-Nutar Gabrielle Lautier ipprezentat rapport guramentat (fol 66) dwar t-titolu tar-rikorrenti (Dok GL). Minn dan r-rapport jirrizulta li l-kuntratt originali relattiv ghal din l-proprjeta kien maghmul fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb datat l-ewwel ta' Awissu 1921, li bih Giuseppa Camilleri kienet akkwistat il-fond 118, appartament numru 1, fi Triq Zekka, l-Belt Valletta.

Mit-testmenti ta' Giuseppa Camilleri jirrizulta li din l-proprjeta giet mghoddija lil Carmelo Camilleri b'titolu ta' prelegat. Jirrizulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Sigismondo D'Andria datat 13ta' April 1953, Carmelo Camilleri assenja dan l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Domenico Bonello.

Carmelo Camilleri kellu erba' t'itfal, cioe`, Mary Camilleri, Paul Camilleri, Agnes Camilleri u Nicholas maghruf bhala Sydney Camilleri.

Is-sehem ta' Mary Camilleri ntiret minn ohtha Agnes, is-sehem ta' Paul Camilleri ntiret minn ibnu Victor Camilleri, is-sehem ta' Agnes Camilleri ntiret minn huwha Nicholas sive Sydney Camilleri u s-sehem tal-istess Nicholas sive Sydney Camilleri ntiret minn Marisa mart Raphael Farrugia, L-Imhallef Dr Gino Camilleri, Joanna mart Roberto Camilleri, Anna mart Victor Zammit, Victor Camilleri, Marianne mart Reginald sive Ray Soler, Teresa mart Lino Sapone, Anthony Camilleri u Franco Camilleri. Sehem l- l-Imhallef Gino Camilleri ntiret minn martu Patricia u t-tfal tieghu Michael u Adrian Camilleri.

Illi ghalhekk mill-provi mhux kkontestati jirrizulta li r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond 118, appartament numru 1, Triq Zekka, l-Belt Valletta. Dan l-fond iddevolva fuq r-rikorrenti tramite il-wirt originarjament ta' Giuseppa Camilleri.

Xehed l-**Avukat Adrian Camilleri** permezz ta' affidavit (fol 115) bhala wiehed mill-ko-proprjetarji tal-fond de quo. Jghid illi jiftakar lil missieru, il-mibki Mhallef Dr Gino Camilleri, jiehu hsieb il-proprjeta' tal-familja u jaf illi kien jibgor kera minn ghand il-konjugi Bonello. Jghid illi ressqu dawn il-proceduri peress illi jhossu illi sofrew ingustizzja ghal ghexieren ta' snin.

Ix-xhud ighid illi rrizulta li permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar George Bonello Du Puis datat hmistax ta' Gunju 1973, il-proprjeta nghatat b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Joseph Bonello ghal ghoxrin sena bir-rata ta' cens annwali ta' hamsa u sittin Liri Maltin (Lm65). Ic-cens kellu jiskadi fil-15 ta' April 1993, izda minhabba l-KAP 158 tal-Ligijiet ta' Malta, flok ma l-fond irritorna lura ghandhom bhala sidien, ic-cens inqaleb f'kera skond din il-ligi.

Jghid illi fis-sena 1993, il-kera kienet ta' tlett mija u zewg Euros (€302) li kellu jawmenta skond l-gholi tal-hajja wara 15 il-sena u jerga' jawmenta bl-Att X ts-sena 2009 kull tlett snin.

Jispjega illi bejn is-sena 1994 u s-sena 1998, Bonello baqghu ihallsu r-rata ta' hames u sittin Liri Maltin (LM65) fis-sena, ekwivalenti ghal circa mija u wiehed u hamsin Euro (€151), u mis-sena 1998 sakemm miet Joseph Bonello thallset il-kera ta' tlett mija u erba' Euro (€304) fis-sena. Jghid illi l-intimata hallset sa' April 2015 izda mbaghad il-kera ma baqghitx tigi accettata u l-kera bdiet tigi depozitata l-Qorti.

Jispejga illi wara l-mewt tal-Imhallef Gino Camilleri, ghal finijiet ta' *causa mortis*, kien sar access u s-sidien dehrilhom illi kienu sar uzu hazin tal-fond u pprocedew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (65/16JD) ghall-izgumbrament ta' Anna Bonello.

Illi l-intimata Anna Bonello pprezentat affidavit (fol 130) u b'zieda mar-risposta guramentata taghha, hija tiddikjara li ghexet f'dan l-appartament flimkien ma' zewgha ghal hamsin (50) sena. Illi minhabba problemi matriminjali hija kienet marret tghix ma' ohtha, li tghix f'appartament iehor fl-istess blokk. Hi kienet irritornat tabita f'dan l-appartament wara s-sentenza ta' separazzjoni, jigifieri wara t-30 ta' Ottubru 2014. Wara ftit zmien l-ko-proprjetarji kienu bdew proceduri quddiem il-Bord tal-Kera fejn talbu sabiex tigi zgumbrata mill-fond de quo.

Il-perit tekniku Mario Cassar, b'rapport ipprezentat fis-26 ta' Novembru 2020 (fol 120), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni kien ta' tlett mija u hamsa u sebghin elf Euro (€375,000), bir-rata ta' tlett elef (€3,000) ghal kull metru kwadru.

Bhala valur lokatizzju tal-fond dan huwa indikat f'intervalli ta' hames snin mis-sena 1993 sas-sena 2020, **f'Dok MEX1**, (a fol 125) tal-process.

Jirrizulta mill-istess document msemmi illi l-kera giusta a bazi ta' 3% tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1993 sa 1997	€2651	€13,255
1998 sa 2002	€3464	€17,320
2003 sa 2008	€4528	€22,640
2009 sa 2012	€5917	€29,585
2013 sa 2017	€7734	€38,670
2018 sa 2019	€10,108	€20,216
2020	€11,250	€11,250

Ghal total ta' kera komplessiva ta' mija u tnejn u hamsin elf, disa' mija u sitta u tletin Euro (€152,936).

Fl-udjenza tas-6 ta' Lulju 2021, il-partijiet ddikjaraw illi m'ghandhomx domandi in eskussjoni x'jaghmlu lill-Perit Cassar u r-rikorrenti ddikjaraw illi kienu qed jistriehu fuq l-istess rapport.

Ikkunsidrat Ulterjorment :

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

Ir-rikorrenti jirreferu ghal eccezzjoni dwar t-titolu u jsostnu li l-provenjenza tal-fond in kwistjoni giet spjegata in dettal minn Nutar Gabrielle Lautier u li ghalhekk t-titolu taghhom gie ppruvat. Jirreferu ghal kawza **Saviour Paul Portelli vs Avukat Generali et** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Lulju 2019. Jirrizulta min-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Generali illi huwa ma nsistiex fuq din l-eccezzjoni.

Dwar it-tieni eccezzjoni tal-intimati, jigifieri *lis alibi pendens*, jghidu li din hija bbazata fuq Artikolu 792 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili u li din l-eccezzjoni tipprospetta li jkun hemm zewg kawzi ghaddejin fuq l-istess mertu – **Fenech Oil and Petroleum Company Limited vs MIB Holding Ltd** deciza mill-Prim Awla fil-24 ta' Frar 2017. Jirreferu wkoll ghal **Crocifissa Sammut et vs Joseph Spiteri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-10 ta' Ottobru 2003, fejn il-Qorti sostniet li sabiex tirnexxi din l-eccezzjoni ghandhom jikkonkorru dawn t-tlett elementi: (a) eadem personae; (b) *eadem res* u (c) *eadem causa petendi*.

Jsostnu illi ghalkemm huwa veru li hemm zewg kawzi ghaddejin u li dawn huma dwar l-istess fond, t-talbiet bejn z-zewg kawzi huma kompletament differenti. Fil-kawza quddiem il-Bord tal-Kera, qieghed jintalab l-izgumbrament tal-intimata, filwaqt illi f'dawn l-proceduri kostituzzjonali qed tintalab dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Issir ukoll referenza ghal **Angela sive Gina Balzan vs Il-Onorevoli Prim Ministru et**.

Ir-rikorrenti jirreferu ukoll ghall-eccezzjoni dwar il-gurisdizzjoni u l-kompetenza ta' din il-Qorti. Jispjegaw illi dan iwassal biex l-intimata qeghda tikkontesta mhux il-ilmenti kostituzzjonali izda l-premessi u talbiet dwar l-bdil strutturali u t-talba ghal izgumbrament. Ir-rikorrenti jispjegaw illi t-talbiet kollha huma bbazati fuq l-ksur ta' drittijiet fundamentali u mhux fuq l-ligijiet tal-kera.

B'referenza ghal eccezzjonijiet sitta sa tmienja u l-ghaxar eccezzjoni ta' …….., ir-rikorrenti qabel xejn jaghmlu referenza ghall-kaz **Anthony P. Farrugia vs Il-Onorevoli Prim Ministru** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-17 ta' Novembru 2011, dwar min ghandu jwiegeb ghall-kawza kostituzzjonali. Jsostnu ghalhekk l-intimata Bonello issejjhet biex twiegeb ghalll-kawza qua intimate sabiex il-gudizzju jkun shih u jirraprezenta kull interess involut fil-kwistjoni. Il-intimata ghandha interess fil-kawza, u ghandha interess fl-ezitu u fir-rimedju li ghad irid jigi moghti. Ssir referenza ghal **Dr. Cedric Mifsud et. vs Il-Avukat Generali u Carmelo Camilleri** deciza fil-31 ta' Jannar 2014 mill-Qorti Kostituzzjonali.

Dwar l-ksur tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**, ir-rikorrenti jghidu li ma hemm l'ebda dubbju li l-proprjeta in kwistjoni hija possediment. Jaghmlu referenza ghal **Pawlu Cachia vs Avukat Generali et** deciza fid-9 ta' April 1999, li ghamlet referenza ghal **Sporrong and Lonroth vs Sweden**.

Ir-rikorrenti jsostnu illi minn dawn jemergi illi hemm tlett principji bazilari li japplikaw f'dan t-tip ta' ksur ta' jeddijiet fondamentali, li jistghu jigu applikati jew separatament jew flimkien. Jirreferu ghal:

i) *the measure providing for the deprivation must be in accordance with the conditions provided by national law;*
ii) *the general principles of international law must be respected; u*
iii) *the deprivation must be in the public interest, and this will require a balancing of the public interest against individual rights.*

Dwar l-ewwel rekwizit, ir-rikorrenti jghidu li huma konsapevoli tal-fatt li l-Qrati Maltin ghalkemm isibu lezjoni tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta, jsostnu li l-ligi per se mhix kontra d-drittijiet tal-bniedem – **John Bugeja vs Il-Provincjal Reverendu Alfred Calleja noe**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Novembru 2011. Illi ghalkemm l-konverzjoni odjerna, ossa minn enfitewsi temporanja ghal kirja, saret ai termini tal-ligi, xorta r-rikorrenti jsostnu li din l-ligi ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u b'hekk nulla ghaliex tmur kontra l-Kostituzzjoni ta' Malta u dan in vista tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni dwar s-supremazzija tal-istess Kostituzzjoni.

Dwar t-tieni rekwizit, l-esponenti jsostnu li l-konverzjoni ai termini tal-Artikolu 12(1) u (2) tal-Kapitolu 158, ma tammontax ghal deprivazzjoni f'interess pubbliku. Dan huwa hekk ghaliex l-interess pubbliku ghandu jibbaza ruhu fuq il-principju tal-proporzjonalita`, u cioe li jkun hemm *"a balancing of the public interest against individual rights*." Illi skond r-rikorrenti f'dan l-kaz, din l-proporzjonalita ma ntlahqitx. Jaghmlu referenza ghal **Brumarescu vs Romania**, ghal **Chassognou vs France** u ghal **Amato Gauci vs Malta**. Jsostnu illi hawnekk, il-Qorti Ewropea kkonkludiet illi kien hemm piz zejjed li gie mqieghed fuq is-sid u fl-ahhar ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**.

Ir-rikorrenti jsostnu ulterjorment illi f'din il-kawza, il-kondizzjonijiet li bihom l-ligi torbot lilhom huma sproporzjonati. Wara li l-koncessjoni enfitewtika giet konvertita f'kera, is-sidien bdew jircievu tlett mija u zewg Euros (€302) fis-sena, u dan l-ammont kellhu jigi awmentat wara l-emendi tas-sena 2009, izda l-intimata baqghet thallas l-istess ammont.

Jsostnu illi mir-rapport tal-Perit Cassar jirrizulta l-valur lokatizju tal-fond, u anke allura d-differenza bejn dak li kien minnhom percepti f'kera ghal dak li kien lilhom mishoqq biex igawdu l-proprjeta' taghhom, u minn dan wiehed jasal ghal konkluzzjoni li mis-sena 1993 sa' issa, is-sidien messhom ircevew kera ta' mija tnejn u hamsin disa mija wiehed u tletin Euro (€152,931). Ghalhekk skond ir-rikorrenti, l-isproporzjon bejn l-potenzjal tal-kera u l-kera effettiva hija evidenti. Issir referenza ghal **Dr. Cedric Mifsud et vs Il-Avukat Generali u Andrew Azzopardi** deciza fil-25 ta' Ottobru 2013, fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 huwa leziv ghad-dritt ta' proprjeta.

Ikomplu li l-ligi in kwistjoni m'ghandhiex is-salvagwardi procedurali necessarji sabiex jinkiseb bilanc bejn l-interessi tal-kerrejja u dawk tas-sidien. Minbarra dan, il-possibilita` li l-kerrej jitlaq volontarjamnet hija wahda remota. Huwa ghalhekk li s-sid jinsab f'incertezza dwar meta jkunu jistghu jirkupraw il-proprjeta` taghhom. Ir-

rikorrenti jsostnu li l-emendi li sehhew fis-sena 2018 u fis-sena 2021, ftit li xejn mmiljoraw s-sitwazzjoni tas-sidien.

Dwar l-eccezzjoni li l-ligi tikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` u li mhuwiex tehid ta' proprjeta` u li ghalhekk dan ma jmurx kontra l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni – ir-rikorrenti jghidu li ma jaqblux ghaliex hemm gurisprudenza fejn l-Qrati waslu ghal konkluzzjoi li rekwizizzjoni ta' fond, ghalkemm mhux 'tehid', xorta wahda qiehed jippriva lis-sid milli jaghmel uzu minnu kif irid. Saret referenza ghal **Anthony Aquilina vs Avukat Generali et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fid-9 ta' Ottobru 2017 u **Joseph Camilleri vs Il-Avukat Generali et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ottobru 2019.

Jirreferu ghall-emendi tas-sena 2018 u 2021 u jsostnu illi l-proceduri jistghu jibdew quddiem il-Bord tal-Kera sabiex tintalab zieda fil-kera, liema zieda hija limitata ghal tnejn fil mija (2%) tal-valur fis-suq tal-proprjeta` u li l-Bord ghandu diskrezzjoni dwar l-applikazzjoni ta' din z-zieda. Il-inkwilin ikun jista jkompli joqghod fil-fond in kwistjoni, ghalkemm il-kera zzid sa tnejn fil mija (2%), jekk jikkwalifika taht t-test tal-mezzi. Skond ir-rikorrenti, l-parametri tat-test tal-mezzi huma gholjin hafna, u l-possibilita` li wiehed ma jikkwalifikax hija baxxa hafna. Skond r-rikorrenti dawn l-emendi ziedu l-incertezza fir-rigward tas-sid u ma ndirizzawx il-kwistjonijiet ta' proprorzjonalita u salvagwardji procedurali.

Ir-rikorrenti jsemmu numru ta' sentenzi li nghataw qabel l-emendi tas-sena 2021, li jikkonfermaw li huwa rari li l-Bord tal-Kera jaghti zieda ta' tnejn fil mija (2%) tal-valur tas-suq. Ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghal **Cauchi vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropeja. Huwa ghalhekk car ghar-rikorrenti li anke l-emendi tas-sena 2018 u tas-sena 2021, qeghdin ikomplu jilledu d-drittijiet taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

Dwar l-ilment li hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, ir-rikorrenti jghidu li l-Artikolu 12B(ii) tal-Kapitolu 158, introdott fis-sena 2018, kien jipprekludi lis-sidien li jkunu gabu sentenza favorevoli mill-Prim Awla tal-Qorti Civili jew mill-Qorti Kostituzjonali, li jintavolaw azzjoni ghal izgumbrament tal-inkwilni. Dan s-sub-artikolu issa tnehha bl-emendi tas-sena 2021. Dan ghalhekk kien palesament kontra d-dritt ta' smiegh xieraq tar-rikorrenti. Issa isegwi li jekk din il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni, ir-rikorrenti ghandhom d-dritt li jintavolaw kawza ghall-izgumbrament. Qabel dawn l-emendi l-Qorti Kostituzzjonali qalet li l-inkwilin seta' jkollu titolu ai termini tal-Artikolu 12. Izda r-rikorrenti jsostnu li jekk l-Qrati jiehdu dik il-linja anke issa wara l-emendi, jista jkun hemm lezjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jirreferu ghal **Golder vs The United Kingdom**, deciza 21 ta' Frar 1975, **Immobiliare Saffi vs Italy** u numru ta' sentenzi ohra tal-Qorti Ewropeja ghad-drittijiet tal-Bniedem.

Dwar r-rimedji li jistghu jinghataw minn din il-Qorti, r-rikorrenti jsostnu li wiehed minnhom ghandu jkun l-izgumbrament minghajr l-htiega ta' proceduri ohra li jsarrfu biss f'aktar dewmien. Jiccitaw mis-sentenza li nghatat mill-Qorti Ewropea fil-kawza **Portanier vs Malta**, fejn il-Qorti kienet cara u qalet li l-Qorit Kostituzzjonali ghandha

l-poter li taghti dan r-rimedju biex b'hekk itemm darba u ghal dejjem l-lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Bhala rimedju ghandu jinghata wkoll kumpens adegwat u dan ibbazat fuq il-valur lokatizzju tal-fond u fatturi ohra. Skond ir-rikorrenti l-kumpens li ghandu jinghata f'din il-kawza jrid ikun ta' almenu mija u tletin elf Euro (€130,000).

Dwar t-talba sabiex jigi ddikjarat li l-Artikoli 12 u 12B et seq huma nulli, ir-rikorrenti jirreferu ghal kawzi ohra fejn dan l-punt diga` gie deciz u fejn instab illi dawn l-artikoli m'ghandhomx effett u l-inkwilin ma jistax jinvoka dawn l-artikoli biex jibqa` jabita fil-*fond de quo*. Issir referenza ghal **Dr. Cedric Mifsud et vs Il-Avukat Generali et** diga` ccitata, **Hyzler et vs Avukat Generali** deciza fid-29 ta' Marzu 2019 u **Brian Psaila vs Il-Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020.

Minn naha tieghu **l-Avukat Generali**, jissottometti li huwa mhux se jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni dwar t-titolu ghaliex huwa sodisfatt bil-prova li saret mir-rikorrenti.

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

Jghid illi ghalkemm il-fond huwa soggett ghal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqghu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza ghal **Philip Amato Gauci vs Avukat Generali** kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2006 u **Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa** deciza fit-30 ta' Novembru 2001.

Illi l-Avukat Generali jkompli jtenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi ghall-principji bazilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li l-mizuri legislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom bhala skop li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta u ghalhekk dawn ghandhom jigu ezaminati taht t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta tista' titqies bhala wahda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-mizura mehuda mill-Istat tkun saret taht qafas legali; (ii) li l-iskop tal-mizura kien wiehed ghal ghan legittimu u (iii) li l-mizura mehuda zammet bilanc gust u proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat Generali dwar dawn t-tlett principji jirreferi ghal **Connie Zammit et vs Malta** deciza fit-12 ta' Jannar 1991, **Charles Adrian Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deciza fil-14 ta' Lulju 2008 u **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini u jikkontendi illi l-asserzjoni tar-rikorrenti li l-Artikolu 12 jaghmilha mpossibli sabiex tintemm il-kirja mhix wahda korretta.

Meta jigi biex jittratta l-kwistjoni tal-kumpens, filwaqt li jgħarraf il-fatt li f'dawn l-aħħar snin kien hemm numru ta' sentenzi fejn gie ddikjarat li l-Kapitolu 158 ma kienx jipprovdi ghal kera xierqa, jghid li issa bl-ahhar emendi tas-sena 2021, din l-istorja nbiddlet. Issa s-sid ghandu d-dritt li jipprezenta rikors fejn jitlob sabiex l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fuq s-suq. Ikompli li per ezempju f'din l-kawza, jekk wiehed jiehu l-valur li nghata mill-perit tekniku, l-kera tista toghla ghal disghin elf Euro (€90,000) fis-sena, ammont li jzomm bilanc gust u xieraq bejn d-drittijiet tas-sidien u l-jeddijiet tal-interess pubbliku.

L-Avukat Generali ma qabilx mar-rikorrenti li l-Artikolu 12B kif emendat issa ma jipprovdix ghar-rimedju effettiv. Dwar dan jaghmel referenza ghal **Alfred Testa pro et noe vs Avukat Generali** deciza fil-31 ta' Mejju 2019, **Josephine Azzopardi pro et noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deciza fit-12 ta' Lulju 2019 u **Ethel Baron et noe vs Il-Avukat Generali** deciza fis-27 ta' Settembru 2019. Jaghmel referenza ghal Fl-ahhar jaghmel referenza ghal **Maria Fatima Vassallo et vs Avukat Generali et** deciza fis-17 ta' Gunju 2020, fejn il-Qorti qalet: *"Ghal dawn l-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-ewwel talba in kwantu li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fil-2018 mhux impossibli ghas-sid li jirreprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli skont l-istess artikolu."*

Dwar t-talba li qed ssir ghal izgumbrament tal-intimata, l-Avukat Generali jissottometti li dan mhuwiex rimedju li ghandha taghti l-Qorti fil-gurisdizzjoni taghha kostituzzjonali. Jaghmel referenza u jiccita minn kawza deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-29 ta' Ottobru 2020, **Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et** deciza fid-29 ta' April 2016 u **Frendo Randon and others vs Malta** deciza fit-22 ta' Frar 2012.

Dwar t-talba ghall-kumpens, skond l-Avukat Generali, fil-generalita` tal-kazijiet d-dikjarazzjoni ta' lezjoni ghandha tkun sufficjenti u l-kumpens li jinghata ghandu jkun l-eccezzjoni u mhux r-regola. Izda jekk jinghata kumpens, jissottomettu li t-talba tar-rikorrenti ghal mija u tletin elf Euro (€130,000) hija esagerata. Dan meta wiehed jikkonsidra li skond l-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, il-kumpens varja bejn hamsa fil-mija (5%) u hamsa u tletin fil-mija (35%) tat-telf tal-kera.

Minn naha taghha, **l-intimata Anna Bonello** titratta l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza u gurisdizzjoni u tghid li din il-Qorti ghandha tiddeciedi biss dwar lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u mhux dwar allegat bdil strutturali, jew dwar l-fatt li l-esponenti ma kinitx toqghod fil-fond jew dwar l-izgumbrament taghha mill-fond. Issostni illi dawn huma mertu ta' proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn gja kien hemm proceduri pendenti. Tirreferi ghal **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Il-Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' April 2021. Ssostni illi l-istess japplika ghall-eccezzjoni dwar *lis alibi pendens*. It-talbiet quddiem din il-Qorti huma identici ghal dawk li hemm quddiem il-Bord tal-Kera.

Dwar l-eccezzjoni ta' hlas tal-kera, tghid li hi dejjem hallset tali kera u li meta bdiet ma' tigix accettata, hija depozitata l-istess kera taht l-Awtorita tal-Qorti.

Dwar l-eccezjoni li hi m'ghandhiex tahti ghal allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, tissottometti illi hi dejjem mxiet fil-parametri tal-ligi. Il-esponenti ezercitat d-dritt taghha emanenti mill-ligi. Ghalhekk jekk il-Qorti tiddeciedi li kien hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan mhuwiex dovut ghal xi azzjoni taghha, izda minhabba inazzjoni da parti tal-Istat. Tirreferi ghal **Joseph Brownrigg u Gemma Brownrigg vs Maria Caruana u l-Avukat tal-Istat** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-15 ta' April 2021.

Stabbiti il-fatti u maghrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet ghalhekk, il-Qorti sejra issa tikkunsidra t-talbiet u l-eccezzjonijiet mressqa u finalment tiddeciedi dwarhom.

Eccezzjonijiet

Is-sitt eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat tittratta l-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghall-proceduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jghid hekk:

> *(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 it-teħid 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*
>
> *(ċ) 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.*

Illi ghalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk ricenti, il-Qrati taghna kienu jikkonsidraw li fil-kazijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati taghna hadu direzzjoni differenti. Fost numru ta'

sentenza qed issir referenza ghal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet cahdet din il-eccezjoni u qalet:

> *"L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha."*

Il-Qorti taghmel referenza ukoll ghal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

> *Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali 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 sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*

Illi din il-Qorti ser ssewgi dan il-hsieb ukoll u ghalhekk <u>ser tichad din s-sitt eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati.

Bit-<u>tieni Eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u>, ir-rikorrenti kienu mitluba jgibu l-prova tat-titolu taghhom. Stante li fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-Avukat tal-Istat ddikjara illi kien jinsab sodisfatt mill-prova mressqa mir-rikorrenti, allura ma nsistiex dwar l-ewwel eccezzjoni tieghu, u ghalhekk din <u>il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eccezzjoni</u>.

B'dana kollu in kwantu illi l-istess kien ecceppit mill-intimata inkwlina Anna Bonello, li jrid jinghad illi ma saritx dikjarazzjoni simili minn naha taghha ghal dik ta' l-Avukat tal-Istat, anzi, hija talbet illi l-eccezzjonijiet kollha taghha jigu milqugha anke jekk in-nota ta' sottomissjonijiet taghha ma tittrattax appuntu din it-tielet eccezzjoni taghha, u ghalhekk il-Qorti ser tipprovdi appuntu dwar din it-tielet eccezzjoni tal-intimata Bonello.

Ghar-ragunijiet hawn fuq espressi u partikolarment il-prova sufficjenti mressqa bid-dikjarazzjoni guramentata tan-Nutar Gabrielle Lautier, li mhix kontradetta, imma ukoll peress illi :

> *….. biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.*
>
> *Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun.* [4]

Il-Qorti sejra tghaddi biex tichad ukoll it-tielet eccezzjoni ta' l-intimata Anna Bonello.

Minn naha taghha, l-intimata **Anna Bonello** bdiet biex ecceppiet fl-ewwel lok, in-nuqqas ta' kompetenza u gurisdizzjoni ta' din l-Qorti.

L-intimata tikkontendi li din il-Qorti m'ghandhiex kompetenza fir-rigward ta' dawk t-talbiet li jirrigwardaw l-bdil strutturali tal-fond, l-fatt li l-intimata m'ghadhiex tghix fil-fond u dwar t-talba tal-izgumbrament.

Jekk wiehed jara t-talbiet tar-rikorrenti, dawn huma kollha ccentrati sabiex din il-Qorti tiddikjara jekk kienx hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jew l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. Dawn t-talbiet qeghdin isiru a bazi ta' allegata lezjoni li soffrew r-rikorrenti bit-thaddim tal-Artikolu 12(2) u 12B tal-Kapitolu 158.

Dak li ssemmi l-intimata li r-rikorrenti qeghdin jibbazaw dawn l-proceduri anke fuq il-bdil strutturali li seta sar fil-fond jew fuq il-fatt li l-intimata m'ghadhiex tghix fil-fond, gew imsemmija biss fil-premessi tal-att promotur. Huwa car li r-rikorrenti ma bbazzawx t-talbiet taghhom fuq dawk l-premessi, imma fuq allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Ghalhekk illi din il-Qorti sejra tichad din l-ewwel eccezzjoni tal-intimata inkwilina.

Fit-tieni lok, l-intimata Anna Bonello ecceppiet – Lis alibi pendens – u ssostni illi gja hemm proceduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bejn l-istess partijiet.

Din l-eccezzjoni hija mressqa ai termini tal-Artikolu 792 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili u fuq il-principju li m'ghandux ikun hemm decizjonijiet konfliggenti fuq l-istess dritt u fuq l-istess *causa* bejn il-istess partijiet.

Kif inhu ben stabbilit mill-gurisprudenza nostrana, sabiex tirnexxi din l-eccezzjoni hemm bzonn li jkun hemm tlett rekwiziti li jigu sodisfatti, cioe`, (i) *eadem personae*; (ii) *eadem res* u (iii) *eadem causa petendi*.

---

[4] **Robert Galea vs Avukat Generali et** Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali, 07/02/2017

Illi kif diga` ntqal u stabbilit, din il-kawza tirrigwarda allegat ksur ta' drittijiet fundamentali u ghalhekk din il-kawza m'ghandhiex l-istess causa li ghandha l-kawza li hemm bejn l-istess partijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti bdew proceduri sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond ghal ragunijiet hemmek premessi. Ghalkemm dan huwa wiehed mir-rimedji li talbu r-rikorrenti hawnekk, din l-kawza saret principlament sabiex ikun hemm dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' drittijiet fundamentali – talbiet illi certament illi ma sarux quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Inoltre`, kif jirrizulta fl-ahhar verbal ta' din il-kawza, gie ddikjarat li r-rikorrenti nghataw lura c-cwievet tal-fond u l-proceduri quddiem il-Bord tal-Kera gew ceduti. Illi ghalhekk ukoll u allura in kwantu illi b'dan l-akkadut, ma tistax tibqa' tregi din l-eccezzjoni, din <u>t-tieni eccezzjoni tal-intimata Anna Bonello ma tistax treggi, u ser tigi michuda</u>.

Ikkonsidrat ulterjorment:

Fit-talbiet taghhom, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-Artikolu 12(2) u l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jilledi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jilledi l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u/jew l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gja gie citat aktar l' fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jghid:

> *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' gurisprudenza issa pjuttost cara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Gunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent legislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bhala sidien jidhlu f'sistema li jirregola kemm l-uzu li jistghu jaghmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jircievu, jammonta ghal lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tal-proprjeta privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bhala sidien tal-fond, ir-rikorrenti ghal numru ta' snin kellhom igorru l-piz ta' mizuri socjali minghajr ebda ghajnuna da parti tal-Istat. Illi ghalkemm l-Istat ha hsieb sabiex jillegizla dwar htigijiet socjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' ligijiet bhal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jiehu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **90/2017**[5] minn din il-Qorti diversament preseduta, illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpingi s-sitwazzjoni b'mod preciz. Il-Qorti qalet hekk:

Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tat-terminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipproteggi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjeta izda wkoll meta jitnaqqar interess fiha.

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemmx t-tehid tal-proprjeta tar-rikorrenti, izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha, principalment permezz tal-kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' ssarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et, Kost 14/12/2018, Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et, Kost 14/12/2018; Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et, 14/12/2018; Angela Balzan vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2019; David Pullicino et vs Avukat Generali et, Kost 31/01/2019; Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019 u Joseph Darmanin vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019).

Ghalhekk din l-eccezzjoni (l-inapplikabbilita' tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni) ma tistax tintlaqa`.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

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

[5] **Brincat et vs Avukat Generali et** – 27.06.2019

entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'ghandix x'izzid ma' dan ikkwotat hlief illi taghmlu taghha ghal finijiet ta' din id-decizjoni ukoll.

Ir-rikorrenti qeghdin jilmentaw wkoll li lanqas l-emendi li gew introdotti bl-Att XXVII tas-sena 2018, ma ndirizzaw adegwatament l-allegata lezjoni sofferta minnhom.

Jinghad illi anke dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati taghna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid inghata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeccedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, u jahsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proceduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Ghalhekk jidher li l-hsieb tal-legislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jinghataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli ghall-inkwilin li jhallas tali kera, huwa jinghata zmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fl-istess sentenza citata aktar il-fuq[6] jinghad:

Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, jipprovdi li:

Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li gejjin ghandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi ligi ohra.

Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, sid il-post mikri nghata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob revizjoni tal-kera li jkun qed jithallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli procedurali tal-azzjoni u zmien determinat li fih il-kerrej ikun irid ihalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tigi milqugha u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif ghandhom jinhadmu z-zidiet fil-kera.

Illi l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh, ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti

---

[6] **Brincat et vs Avukat Generali et** – 27.06.2019

ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom mill-1987 sal prezentata tar-rikors guramentat, dina l-Qorti se takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.

Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.

Illi l-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma' kellhom l'ebda garanzija li kienu ser idahhlu l-ammont ta' kera li gie ndikat mill-perit tekniku fir-rapport tieghu. Tqis ukoll illi fil-mori ta' dawn l-proceduri, huma nghataw ic-cwievet tal-fond u allura l-pussess lura. Huwa ghalhekk li s-sitwazzjoni ghar-rikorrenti certament ma baqghitx l-istess kif kienet qabel dawn l-emendi. Issa hemm numru ta' rimedji disponibbli ghas-sidien b'mod generali sabiex jawmentaw il-kera u/jew jirriprendu lura l-pussess tal-fond, imma l-effetti ta' dan l-artiklu saru superfluwi ghar-rikorrenti odjerni.

Issir ukoll referenza ghad-deczjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.

L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-hsieb gie abbraccjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar ricenti fil-kaz **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deciza fis-26 ta' Mejju 2021.

Ghalhekk, din il-Qorti, filwaqt tikkonsidra li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 huwa rilevanti f'dak li ghandu x'jaqsam mar-rimedju li jista' jinghata in kwantu illi ma jsewwix l-lezjoni ta' drittijiet fundamentali li soffrew ir-rikorrenti qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu bl-Att msemmi, sejra tichad it-tieni talba tar-rikorrenti u l-Qorti sejra tiddeciedi li r-rikorrenti ghandhom jinghataw kumpens ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom sa' qabel l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi, izda mhux ghal wara.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deciza fl-1 ta' DIcembru 2021, meta ntqal hekk:

M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha qabel id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tieghu

> *u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.*

F'din l-istess sentenza il-Qorti Kostituzzjonali pprecizat illi peress illi l-Artiklu 12B dahal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u ghalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li gew lezi d-drittijiet tas-sid iridu jigu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tigi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Ir-rikorrenti jilmentaw wkoll li l-ligijiet in kwistjoni u l-applikazzjoni taghhom huma lezivi tad-drittijiet taghhom kif protetti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Jressqu f'dan is-sens it-tielet talba taghhom.

L-**Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi ghall-protezzjoni f'kaz ta' persuna akkuzata b'reat kriminali u x'salvagwardji ghandhom japplikaw sabiex jinghataw smiegh xieraq fi zmien ragjonevoli. L-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni** jitkellem dwar l-istess dritt u principji u ghalhekk din il-Qorti tikkonsidra li dawn z-zewg artikoli ma ghandhom l'ebda applikazzjoni f'dan l-kaz. Konsegwentament sejra tichad it-tielet talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi r-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni ta' din il-Qorti fis-sens illi huma mhumiex qed jiehdu rimedju effettiv bi ksur tal-artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-Artiklu 13 tal-Konvenzjoni Ewropeja ighid:

> *Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.*

Fil-fehma tal-Qorti, il-kawża kostituzzjonali odjerna hi fiha nnifisha prova li l-attur kellu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedju effettiv għall-ksur tad-dritt fundamentali protett taħt Art. 1 tal-ewwel protokoll. Il-ħtiġijiet tal-Artikolu 13 huma sodisfatti b'rimedju quddiem awtorita` ġudizzjarja nazzjonali, kif inhuma l-Qorti Ċivili, Prim'Awla u l-Qorti Kostituzzjonali.

Dan il-hsieb kien ukoll ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-sentenza ghal kawza **Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Generali et**.[7]

Ghalhekk illi r-raba' talba tar-rikorrenti sejra tigi michuda.

Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu ukoll id-dikjarazzjoni illi l-ligijiet hawnekk impunjati bhala nulli u bla effett ghaliex jilledu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropea – u dan fil-hames talba taghhom.

[7] 106/2018 deciza 27.01.2021

> *Kif diga kellhom l-opportunita li jesprimu ruhhom il-Qrati tagha fis-sentenza tal-11 ta' Novembru, 2011, fl-ismijiet **John Bugeja vs Rev. Alfred Calleja**, tali dikjarazzjoni tan-nullita u tal-ineffettivita ta' xi dispozizzjoni tal-ligi tista' tigi maghmula fir-rigward tar-relazzjoni guridika bejn il-partijiet f'kawza, altrimenti tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra:*
>
> *Meta l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jghid li jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni, il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett, u meta l-art. 3 (2) tal-Kap. 319 jghid illi l-ligi ordinarja ghandha, sa fejn tkun inkonsistenti mal-Konvenzjoni Ewropea, ukoll tkun bla effett, dan ifisser li dik il-ligi inkonsistenti ghandha tkun bla effett ghall-ghanijiet tal-kawza li fiha dik l-inkonsistenza tkun giet dikjarata, izda tibqa' fis-sehh ghal ghanijiet ohra sakemm ma tigix imhassra b'ligi ohra jew taht l-art. 242(2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u taghmlu taghha, ghalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.*

Din il-Qorti m'ghandix x'izzid ghajr illi taghmel taghha dan il-hsieb u konsegwentament sejra <u>tichad il-hames talba tar-rikorrenti</u>.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirrizulta li filwaqt li c-cens annwali tal-fond kien ta' hamsa u sittin Liri Maltin (Lm65) jew circa mija u wiehed u hamsin Euro (€151), dan ic-cens kellu jispicca fil-15 ta' April 1993, izda nqaleb f'kera u bejn is-sena 1994 u s-sena 1997 baqghet tithallas l-istess rata ta' kera bhal ma kien ic-cens. Jirrizulta illi mis-sena 1998 sas-sena 2015 kienet tithallas is-somma ta' ta' tlett mija u erbgha Euros (€304) fis-sena bhala kera. Mis-sena 2015 il-kera kienet qed tigi depozitata fir-Registru tal-Qorti.

Il-Qorti qed taghmel parentezi u tirreferi ghall-kopja tac-cedoli pprezentati u tinnota illi c-cedoli 928/2015, 1608/2015, 1787/2016 u 1926/2017 jirreferu ghall-ammont dovut ta' EUR300 dovut bhala kera kull <u>sitt xhur</u> bil-quddiem, izda f'kull kaz jigi depozitat EUR300 rapprezentanti <u>sena</u> kera.

Bic-cedola 1990/2018 mbaghad gew depositati ammonti ghola biex jaghmlu tajjeb ghal awment illi ma kienx ittiehed kont tieghu f'sena precedenti, anke jekk id-dikjarazzjonijiet fuq l-istess cedola jibqghu kontrastanti, l-istess kif jista' jinghad ghac-cedola 2036/2019.

Minn naha l-ohra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat.

Illi ghalhekk a bazi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti dahhlu u ppercepew, f'kera annwali, is-somma ta' sitt elef u erba u sebghin Euro (€6074).

Minn naha l-ohra, bir-rati tas-suq, mis-sena 1993 sas-sena 2020, ir-rikorrenti kienu jippercepixxu l-ammont ta' mija u tnejn u hamsin elf, disa' mija u wiehed u tletin Euro (€152,931).

Ghar-ragunijiet hawn fuq msemmija, minn naha l-ohra, sa' nofs is-sena 2018, il-kera skond is-suq li kienet tigi percepita mir-rikorrenti kienet tkun ta' mija u sitta u ghoxrin elef, hames mija u dsata il-Euro (€126,519).

Ghall-Qorti huwa **ghalhekk car li l-isproporzjon ghaliex huwa wiehed sostanzjali**.

Fil-kawza **Herbet Brincat et vs Avukat Generali et** deciza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti ghamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li ghandhom jigu likwidat –

> *... 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-liġ*i.

Ghalhekk ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, din il-Qorti kkonsiderat il-fattur tat-telf materjali li huma garrbu minn dakinhar li huma saru sidien ta' dan l-fond. Gie kkonsiderat ukoll li s-sidien hadu lura l-pussess ta' dan l-fond, u dan proprju fil-mori ta' dawn l-proceduri. Il-Qorti ttenni li d-danni li ghandhom jigu llikwidati f'dawn t-tip ta' proceduri mhumiex l-istess bhal danni civili, ghaliex dawn huma danni li jigu likwidati minhabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna.

Minbarra dan, din il-Qorti tikkonsidra wkoll li ghandu jinghata kumpens ghal danni morali jew non-pekunjarji, u dan ghaliex din l-lezjoni ta' drittijiet fundamentali gejja mill-fatt li ghal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-ligijiet li jirregolaw din t-tip ta' sitwazzjoni.

Qed ssir referenza partikolari ghal sentenza li nghatat mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Doreen Grima et vs Avukat Generali et** deciza fis-26 ta' Mejju 2021 u ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea **Cauchi vs Malta** deciza fil-25 ta' Marzu 2021, fejn inghad:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social*

protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

Din il-Qorti taqbel ma dan l-kalkolu li gie ssugerit mill-Qorti Ewropeja u mhux biss, imma tishaq illi stante n-numru konsiderevoli ta' dawn l-kawzi, hemm bzonn li jkun hemm aktar linearita` fil-kumpens li jinghata mid-diversi qrati, biex b'hekk ikun jista jsir kalkolu minn qabel ta' kemm huwa l-kumpens li ghandu jinghata jekk il-Qorti ssib li kien hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali.

Ghalhekk, ibbazat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit ghalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellhom jippercepixxu skond il-valur fuq is-suq huwa ta' mija u tnejn u hamsin elf, disa' mija u sitta u tletin Euro (€152,936).

Stabbilit, ghar-ragunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, ai finijiet ta' likwidazzjoni, ghandu jitnaqqas ghal mija u sitta u ghoxrin elef, hames erba' u ghoxrin Euro (€126,524). Dan peress illi mill-ammont totali kif stabbilit mill-Perit Tekniku (€152,936) iridu jitnaqqsu l-kera ghas-sena 2020 (€11,250), 2019 (€10,108) u nofs tas-sena 2018 (€5,054).

Stabblit illi r-rikorrenti ppercepew, f'kera annwali, is-somma ta' sitt elef u erba u sebghin Euro (€6074).

Ghalhekk, jekk wiehed inaqqas sitt elef u erba u sebghin Euro (€6074) minn mija u sitta u ghoxrin elef, hames mija u dsata il-Euro (€126,519), isib bilanc ta' mija u ghoxrin elf erba' mija u hamsa u erbghin euro (€120,445).

In linea mal-gurisprudenza kwotata, qieghed jittiehed kont tat-tul ta' zmien ta' kemm l-atturi ilhom mcahhda, il-fatt pero` illi mhux bilfors illi f'dan iz-zmien il-proprjeta' kienet tkun mikrija bil-prezz tas-suq u kif ukoll il-fatt illi certament illi tul dan it-trapass ta' zmien, l-atturi ffrankaw milli jaghmlu spejjes fuq il-fond de

quo, b'hekk, ghandha titnaqqas mis-somma msemmija l-ekwivalenti ghal tletin fil-mija (30%) – normalment ghall-interess generali u wkoll persentagg ulterjuri ta' ghoxrin fil-mija (20%) – normalment ghall-perjodu mhux mikri kollox kif dikjarat hawn aktar il-fuq.

Ghalhekk:

€120,445 (neqsin) 30% = €84,311.5 (neqsin) 20% = **€67,449**.

Ghalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' seba' u sittin elf, erba' mija u disa` u erbghin Euro (€67,449).

In kwantu ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' danni non-pekunjarji, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qeghda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' hames t'elef Euro (€5,000).

Decide

GHALDAQSTANT, ghal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula din il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt illi, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, tastjeni milli tippronunzja ruha dwar it-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, ukoll tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata Bonello, u ukoll ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija:

1) **Tilqa`** l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, qed jigi ccarat illi l-vjolazzjoni hawn deciza u dikjarata, in vista tal-emendi bl-Att XXVII tas-sena 2008, ssussistiet sakemm dahhlu fis-sehh l-istess emendi f'nofs is-sena 2018;

2) **Tichad** it-tieni talba, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet rikorrenti.

3) **Tastjeni** milli tippronunzja ruha dwar is-sitt u s-seba' talbiet tar-rikorrenti stante illi jirrizulta illi effettivament l-inkwilina intimata Bonello ivvakat mill-fond mertu ta' dawn il-proceduri appuntu fil-mori tal-istess proceduri.

4) **Tilqa' t-tmien talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens u cioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 159 tal-Ligijiet ta' Malta fuq ir-rikorrenti.

5) **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' seba' u sittin elf, erba' mija u disa` u erbghin Euro (€67,449) u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' hames t'elef Euro (€5,000).

6) **Tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ tnejn u sebghin elf, erba’ mija u disa` u erbghin Euro (€72,449) rapprezentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati.

7) **Tastjeni** milli tiehu konjizzjoni u tippronunzja ruha dwar id-disa’ talba tar-rikorrenti stante illi bir-rilaxx u l-ghoti lura tac-cwievet tal-fond de quo lir-rikorrenti, il-Qorti tqis issa superfluwu dak mitlub fid-disa’ talba.

Spejjes tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat in kwantu ghal 3/5 u mill-intimata Anna Bonello in kwantu ghar-rimanenti 2/5.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur