QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 17 ta' Frar 2022

Numru

Rikors Numru 237/2020 TA

Salvina sive Sally armla minn Mario Cassar (K.I. 55348(M))

vs

Avukat tal-Istat
John Xerri (K.I. 23188(M)) u Nathalie Xerri (K.I. 44974(M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-22 ta' Ottubru 2020, li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

"**1**. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **59, St. Francis Street, Hamrun,** li hija wirtet minghand Antonia Attard b'testment tat-3 ta' Marzu 1983 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza flimkien mas-sitt hutha u skond kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument A</u>"**, il-fond in kwistjoni gie assenjat lilha.

2. Illi l-imsemmija Antonia Attard mietet fit-12 ta' Novembru 1992 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.

4. Illi l-imsemmija Antonia Attard b'kuntratt tal-**5 ta' Dicembru 1981** fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena lil Nicholas Vassallo (K.I. 260034M) il-fond imsemmi, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm40.00c fis-sena, liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**.

5. Illi b'kuntratt tal-**10 ta' Settembru 1996** fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami, **"Dokument E"** hawn anness, l-imsemmi Nicholas Vassallo u martu Ludgarda Vassallo bieghu z-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati John Xerri u Nathalie Xerri nee Zammit.

6. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-**4 ta' Dicembru 2002**.

7. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimati Xerri kienu cittadini Maltin u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero` qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

8. Illi fil-**5 ta' Dicembru 2002** il-kera tal-fond in kwistjoni sar **Lm62.58c** fis-sena ekwivalenti ghal **€145.77c** fis-sena, u baqa' hekk sal-**5 ta' Dicembru 2010** fejn kellu jerga' jizdied ghal **€185.00c** skond l-Att X tal-2009, biex imbaghad fil-**5 ta' Dicembru 2013** sar **€197.32c** fis-sena; fil-**5 ta' Dicembru 2016** sar **€205.66c** fis-sena u fil-**5 ta' Dicembru 2017** sar **€300.00c** fis-sena.

9. Illi l-intiimati Xerri qed ihallsu l-kera irrizorja ta' €300.00c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u illegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Xerri li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn id-direttarji u l-enfitewta.

10. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnha fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjeta` taghhom minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett ukoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta'

Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

11. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta` taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet.

12. Illi r-rikorrenti ma kellha l-ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel.

13. Illi r-rikorrenti giet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €145.77c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

14. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta` taghha minkejja li hija hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta` kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjoni bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Xerri.

15. Illi b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", gie deciz illi f'kaz simili bhal dan ir-rikorrenti ghandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija sofriet minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.

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

17. Illi kif gie deciz recentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd ukoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

18. Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2019.

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

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati John Xerri (K.I.23188M) u Nathalie Xerri (K.I.44974M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 59, St. Francis Street, Hamrun, proprjeta` tal-istess rikorrenti.

II. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` 59, St. Francis Street, Hamrun, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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

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

V. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat preżentata fit-18 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi qabel xejn l-attriċi trid iġġib prova adegwata tat-titolu tagħha fuq il-fond in mertu *ossia* '59, St. Francis Street, Ħamrun';

2. Subordinament u sa fejn jirrigwardja l-mertu tal-ilment tal-attriċi jidher li l-ilmenti mqanqla mill-attriċi ma humiex ġustifikati għar-raġuni li kienet l-antekawża tal-attriċi stess li konxjament ħolqot is-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha issa. Kemm minn kif iddikjarat fir-raba' paragrafu tar-rikors kostituzzjonali, kif ukoll minn dak li jirriżulat minn Dokumnet D li ġie anness mar-rikors promotur, jidher biċ-ċar li kienet l-antekawża tar-rikorrenti stess li minn jeddha għażlet li tintrabat bid-dispożizzjonijiet tal-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan meta ffirmat il-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-5 ta' Diċembru 1981. Meta l-antekawża tar-rikorrenti ffirmat il-kuntratt tal-enfitewsi, id-dispożizzjonijiet imdaħħla bl-**Att XXIII tal-1979** kienu diġa` fis-seħħ u allura hija kienet taf jew tal-anqas messha kienet taf bil-konsegwenzi legali u ċioe` li mat-tmiem tal-konċessjoni sub-enfitewtika, l-okkupazzjoni tas-sub-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dan kollu, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-**artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u "*l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti*" jagħmluha impossibli għall-attriċi li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Minn qari tal-**artikoli 12(2)** u **12B(8)(b)** flimkien mat-tifsira ta' "*kerrej*", kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, juru li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa;

4. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti lanqas tista' tintlaqa' għaliex l-**artikoli 12** u **12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, ma jiksrux l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll** tal-**Konvenzjoni Ewropea**. Skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilhaqq taħt dan il-*proviso*;

5. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-**artikolu 12** u **12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

6. F'kull każ l-attriċi ma tista' qatt tilmenta dwar il-perjodu ta' bejn il-5 ta' Diċembru 1981 u l-4 ta' Diċembru 2002, u ċioe` t-terminu oriġinali tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja li l-antekawża tagħha kienet ikkuntrattat ma' Nicholas Vassallo għas-somma ta' Lm40.00 fis-sena;

7. Illi minbarra dan, l-attriċi ma tistax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et. (deċiża 06/10/20)** *"id-dispozizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

8. Illi hekk ukoll, u dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ma jistax jingħad, li l-**artikoli 12** u **12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jmorru kontra l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll** tal-**Konvenzjoni Ewropea**;

9. Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom.

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

Rat il-verbal tal-11 ta' Jannar 2021 fejn il-Qorti innutat li l-intimati John u Nathalie Xerri debitament notifikati baqgħu ma ressqu ebda risposta;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta' Jannar 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda il-fond 59, St. Francis Street, Ħamrun.

2. Permezz ta' att datat 5 ta' Diċembru 1981 (ara Dok D a' fol 30), is-sidien oriġinali, ċerti Antonia u Giuseppe aħwa Attard ikkonċedew dan il-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja lil ċertu Nicholas Vassallo. Din il-konċessjoni kienet għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li ċ-ċens kien ta' erbgħin lira (LM40) fis-sena.

3. Permezz ta' att datat 10 ta' Settembru 1996 (ara Dok E a' fol 38), l-istess Nicholas Vassallo u martu Ludgarda biegħu ż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati John u Nathalie konjugi Xerri.

4. Meta din il-konċessjoni skadiet fl-4 ta' Diċembru 2002, l-intimati konjuġi Xerri komplew jokkupaw il-fond *ope legis* b'titolu ta' kera in virtù tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 kif hekk emendat bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Konjuġi Xerri għadhom jirrisjedu hemmhekk sal-lum (ara estratt reġistru pubbliku a' fol 41).

5. Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-Artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax-il sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-Artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-Artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif

emendat bl-Artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa issa, ai termini tal-Artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena.

6. L-ammonti hekk dovuti huma imniżżla fit-tmien premessa tar-rikors promotur u t-tmien paragrafu tal-affidavit tar-rikorrenti (ara a' fol 2 u fol 44). Dawn ma ġewx kontestati u huma s-segwenti:

"*fil-5 ta' Diċembru 2002 il-kera tal-fond in kwistjoni sar LM62.58c fis-sena ekwivalenti għal €145.77c fis-sena, u baqa hekk sal-5 ta' Diċembru 2010 fejn kellu jerġa jiżdied għal €185.00c skond l-Att X tal-2009, biex imbagħad fil-5 ta' Diċembru 2013 sar €197.32c fis-sena; fil-5 ta' Diċembru 2016 sar €205.66c fis-sena u fil-5 ta' diċembru 2017 sar €300.00c fis-sena.*"

7. Jirriżulta li din il-proprjetá ma ġietx dekontrallata (ara dok C a' fol 29).

<u>Punti ta' Liġi</u>

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti, bhala l-aventi causa tal-aħwa Attard, qiegħda tilmenta li l-Artikolu 12 partikolarment l-Atikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-dritt tagħha għat-tgawdija tal-fond 59, St. Francis Street, Ħamrun sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

9. Dan għaliex bl-emendi f'dan l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, hija ġiet inabilitata milli tieħu lura f'idejha l-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt, li l-kera li rċeviet ir-Rikorrenti kalkulata skont l-Artikolu 13 tal-istess Kap. u sussegwentement skont l-Artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilhom l-inkwilini konjuġi Xerri.

10. Dawn ir-raġunijiet huma bħal dawk li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-Artikolu 12.

11. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three*

rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (ara **Zammit and Vassallo -vs- Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019**).

12. Il-Qorti Ewropea stabbiliet għalhekk, li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J. A. Pye (Oxford)*

Ltd and J. A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)." (ara **Cassar -vs- Malta**, **applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

13. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-Artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see*

Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention." (ara **Buttigieg and Others -vs- Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

14. Il-Qrati tagħna baqgħu jsegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII tal-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju **Joseph Darmanin -vs- Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara fost oħrajn **Sentenza fl-ismijiet Victor u Carmen Portanier -vs- Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**).

15. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-Artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979. Dan ifisser li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (ara **Buttigieg and Others -vs- Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**). Il-Qrati tagħna diġa` bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara **J&C Properties Limited -vs- Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

16. Qabel ma tikkunsidra l-mertu tal-każ il-Qorti sejra tindirizza l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat rigwardanti l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti Mary Borg fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar min okkażjoni waħda.

17. Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali*

kienet waħda ta' rivendika (Kost. ***27.3.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*;" (ara **Robert Galea -vs- Avukat Ġenerali et [mhux appellata], Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), tas-7 ta' Frar 2017**).

18. Dan premess, il-Qorti tosserva li r-Rikorrenti għamlet il-prova tat-titolu. Jirriżulta mill-att ta' diviżjoni li r-Rikorrenti wirtet dan il-fond flimkien ma ħutha u li mbagħad ġie assenjat lilha permezz tal-att imsemmi (ara a' fol 6 u fol 22). B'hekk jrriżulta li r-Rikorrenti hija s-sid tal-fond *de quo*. Dan id-dokument ma ġiex kontestat u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandha titolu validu fuq il-fond. Isegwi li għandha dritt tippretendi li tgawdi ħwejjiġha u, aktar minn hekk, titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha fuq ħwejjiġha meta dawn ikunu miċħuda.

19. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħhna ġia` ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe` li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

20. Din il-Qorti għalhekk ser tilqa l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti billi sejra tiddikjara tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, jikser id-dritt tar-Rikorrenti sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għat-tgawdija tal-proprjetá tagħha bl-indirizz 59, St. Francis Street, Ħamrun.

21. Il-Qorti sejra għalhekk tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

22. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji (ara t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba). Ir-rikorrenti donnha qed tippretendi li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnha, il-Qorti tipprovdi għat-telf kollu li r-rikorrenti għamlet mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika sal-lum (ara fol 6 tan-nota l-aħħar paragrafi 12 et seq a' fol 45).

23. Ġie diversi drabi ritenut li din il-Qorti għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja, f'dan il-każ l-4 ta' Diċembru 2002, sal-10 ta' April 2018. Dan peress li, wara dik id-data, ir-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-Artikolu 12B tal-istess Kap. 158. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bis-

sostituzzjoni ta' dan l-Att bl-Att XXIV tas-sena 2020, dan l-Artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021:

"*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII]* [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] *ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;*" (ara **Victoria Amato Gauci et -vs- Avukat Ġenerali et** ċitata supra).

24. Fir-rigward ta' dak li l-Qorti għandha tqis fid-determinazzjoni tal-ammont dovut bħala kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, issir referenza għal dak li qalet il-Qorti Ċivili (**Sede Kostituzzjonali) per imħallef Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017**.) Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost.* ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et***).*"

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et****, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li "Hu ben stabbilit fil-*

gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017, ***Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim' Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018)***.**

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kienet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet....

.... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali*** *u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.*

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (****Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q. Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q. Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:*

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond. " (Q. Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.) .....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et,*** *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000; u Q. Kost.*

7/17, ***Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,*** *14 ta' Diċembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim' Ministru*** *decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-Rikorrenti mhuwiex gustifikat.*"

25. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Mario Cassar mis-sena 2003, li hu ferm ogħla mill-kera li bdiet tipperċepixxi r-Rikorrenti. Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi maħtur mill-Qorti sabiex jistma' l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mit-terminazzjoni tal-konċessjoni sub-emfitewtika temporanja fl-4 ta' Diċembru 2002 b'intervalli ta' ħames snin sal-31 ta' Diċembru 2019 (ara verbal tal-11 ta' Jannar 2021 a' fol 55), il-valur lokatizzju fis-sena 2003 kien ta' €1,464 p.a. li baqgħet tiela sa €3,269 p.a. fis-sena 2018. Skont l -Att XVIII tal-2007 il-kera perċepita kienet ta' €145. 77 fis-sena a tenur tal-artikolu 13 tal-istess Kap. Għajr għall-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li din tiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kieku ġew istitwiti mir-Rikorrenti. Meħud in konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Cassar matul dawn is-snin imsemmija hu ferm ogħla mill-kera li kienet tipperċepixxi r-Rikorrenti, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha. Din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt ta' jekk ir-

Rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

26. Fl-aħħarnett din il-Qorti tissenjala li r-Rikorrenti ma kellha l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettivita` tar-rimedji li jista' jagħti l-Bord tal-kera skont il-ligi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018 issa sostitwit bl-Att XXIV. 2021. 21, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq. Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li jirriżulta mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxiebħu, il-Qorti sejra wkoll iżżomm bħalha gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata.

27. Din il-Qorti ssib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma li ser tkun likwidata aktar 'l isfel f' din is-sentenza. Din is-somma ma hiex tqis iż-żmien li r-rikorrenti ħadet biex tressaq l-ilment tagħha quddiem il-Qorti u dan għal kważi ben 18-il sena. Dan qiegħed jingħad għal raġunijiet indikati mill-**Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet Apap Bologna –vs- Malta, 30 ta' Novembru 2016** para 46. Il-Qorti qed tqis ukoll li d-dritt ta' propjeta` tar-rikorrenti nibet mal-mewt tal-aventi kawża tagħha Antonia Attard fit-2 ta' Novembru 1992. Għalkemm ir-rikorrenti tgħid li ngħatat parir legali, ma jirriżulta minn imkien minn min ingħata dan il-parir u lanqas huwa ċar min ħadu għaliex fl-istess nifs ir-rikorrenti tgħid li dan il-parir ingħata lill-aventi-kawża tagħha jew lilha! F'dan ir-rigward din il-Qorti tfakkar dak li ntqal **Amato Gauci -vs- Malta** fejn intqal 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". Dak li jimporta hu li dan it-tnaqqis ikun jirrifletti bilanċ porporzjonat mal-ħtiega soċjali, u bħal ma l-Istat għandu jimmira għalhekk, il-Qorti għandha tagħmel l-istess (**Cauchi -vs- Malta, rik. nº 14013/19, 25 ta' Marzu 2021**). Għalhekk fid-dawl ta' dan it-tagħlim din il-Qorti ser tkun u wara li rat ir-rapport tal-Perit minnha imqabbad qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' €25,488 u ċioe` tnaqqas bit-terz fuq is-somma stabbilita mill-Perit ta' din il-Qorti (a' fol 68).

28. Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat. Dan peress li kif ġie kemm-il darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax

huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****)*;"

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

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

Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, jikser d-dritt tar-Rikorrenti sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għat-tgawdija tal-proprjetá tagħha bl-indirizz 59, St. Francis Street, Ħamrun.

Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf erbgħa mija tmienja u tmenin Ewro (€25,488).

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-Rikorrenti l-kumpens likwidat bl-imgħaxxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-Artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur