FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum il-Ġimgħa, 3 ta' Marzu, 2023

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 399/2021 ISB

Anthony (K.I. 254149M) u Jane (K.I. 693355M) konjuġi Scicluna

Vs

1. **Avukat ta' l-Istat**
2. **Joseph Richman (K.I. 355662M)**

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Anthony u Jane Scicluna** tat-3 ta' Gunju 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Richman u rrenduha impossibli lir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom.*

2. *Konegwentament tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittjiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom ossia Appartament numru 4 "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta) sal-31 ta' Jannaru 2019 u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhirilha xierqa.*

3. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.*

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi permezz ta' att ta' "Datio in Solutum" fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 26 ta' Gunju 1989 ir-rikorrenti kienu akkwistaw minghand missier ir-rikorrenti Jane Scicluna, Francesco Saverio Frendo, l-imsemmija blokka ta' erbgha appartamenti, bla numru imma bl-isem ta' "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa kif deskritt fl-att anness u mmarkat Dok. JS1.*

2. *Illi l-appartament numru 4 fil-blokka "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa li gie akkwistat mir-rikorrenti kif spjegat, kien moghti precedentament mill-imsemmi Francesco Saverio Frendo lil Geatano Aquilina b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien ta' wiehed u ghoxrin sena ai termini tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tas-7 ta' Jannar 1974. (Dok. JS2)*

3. *Illi fis-sena 1974 din il-koncessjoni subemfitwetika inghata ghal tmenin lira Maltin ossia €186.40 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

4. *Illi matul il-perjodu tas-subcens enfitewtiku Geatano Aquilina ghadda l-istess lill-intimat Richman li ghadu jgawdi l-imsemmija proprjeta` sallum.*

5. *Illi permezz ta' l-imsemmi att (Dok. JS2) Geatano Aquilina u sussegwentament l-intimat Richman kien marbut illi fit-terminazzjoni ta' subenfitewsi temporanja kienu obbligati li jirritornaw lura l-appartament imsemmi hieles minn kull dritt ta' lokazzjoni u drittijiet ohrajn u li kellu jkun responsabbli ghal kull dannu eventwali jekk ma josservax dan il-patt.*

6. *Illi din il-koncessjoni subenfitewtika skadiet fis-7 ta' Jannar 1995 u minkejja d-dispozizzjonijiet imnizzla fil-kuntratt tal-koncessjoni subenfitewtika l-intimat Richman baqa' jirrisjedi fl-imsemmi appartament.*

7. *Illi l-intimati Richman baqa' jhallas l-ammont ta' €560 (hamnes mija u sittin euro) fis-sena u cioe` €46.00 fix-xahar bhala kirja ghal dan l-appartament sal-31 ta' Jannar 2019 u dan stante illi peress li kienu cittadini Maltin u*

ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt jibqghu jirrisjedu fil-fond taht it-titolu ta' kera bl-awment fil-kirja kull tlett snin ai termini ta' l-Att X tal-2009.

8. *Illi l-intimat Richman accetta li jibda jhallas l-ammont ta' €3000 (tlett'elef euro) f'kirja fis-sena sa mill-1 ta' Frar 2019 u dan wara li accetta li l-valur lokatizju kien oghla minn dak li kien qed ihallas.*

9. *Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Land Valuation Office hawn anness u mmarkat bhala Dok. JS3.*

10. *Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument JS3 surriferit huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-fond de quo inghata b'koncessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat biex b'hekk id-dispozizzjonijiet tar-Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.*

11. *Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera l-appartament lill-intimat flok ma tah b'cens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante illi l-kumpens li huwa seta jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 t'Awwissu 1914 oltre l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.*

12. *Illi l-antekawza ta' l-atturi ried jipprotegi l-proprjeta` tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja jerga jiehu lura hwejjgu minghajr okkuppazzjoni.*

13. *Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera minima li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini u dan stante li l-intimat kien cittadin Malti u kien juza il-fond bhala residenza ordinarja tieghu, bl-unika awment permesibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinate mill-Awtoritajiet Governattivi.*

14. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom tilfu l-pussess mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta` taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien minkejja li l-ftehim ta' koncessjoni enfitewtika temporanja u l-kundizzjonijiet hemm imnizzla.*

15. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja miftehma ma' l-antekawza tar-rikorrenti.*

16. *Illi fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fis-7 ta' Jannar 1995 u kull 3 snin sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilu bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X ta' l-2009 kif jigi ppruvat waqt trattazzjoni tal-kawza.*

17. *Illi minhabba l-impossibilita` tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond, id-dispozizjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 qieghdin jilledu d-drittijiet*

taghhom ta' proprjeta`, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

18. *Illi huwa ghalhekk illi r-rikorrenti gew ipprivati mill-proprjeta` taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita` jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentament accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide Broniowski vs Poland no. 31443/96, 147, ECHR2004-V u Saliba vs Malta, no.4251/02,31, 8 November 2005, u Amato Gauci vs Malta – Applikazzjoni Nru.47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru 2009.*

19. *Illi fic-cirkostanzi meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi bl-Att XXIII ta' l-1979 il-Gvern ta' Malta kien ser ikompli anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta` zdiedu sew, juzurpawlu d-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta` mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kundizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera baxxa mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma kkrejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita.*

20. *Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf esagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta` tieghu kif gara f'dan il-kaz. – vide Sporrog and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no.28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deciza fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no.315 –B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no.22774, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151)*

21. *Illi konsegwentament a tenur ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba kien hem ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghadhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjoni gust lir-rikorrenti ghal hsara minnhom sofferta.*

22. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghhom minn meta ma setghux jiehdu lura l-proprjeta` taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979. – Vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) no.35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju 2007; Akkus vs Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV, 35; Ghigo vs Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

23. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016 iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni enfitewtika temporanja, s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu il-piz eccessiv. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistghux jigu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` taghhom, b sagrificcju lejn*

l-interess generali socjali li fir-realta tali interess m'ghadux iregi tul il-milja taz-zmien.

24. *Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentament ghandu jithallas kumpens mill-Avukat ta' l-Istat a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta no.50570/13 deciza mill-Qorti Ewropja ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) stante illi huma gew ipprivati minghajr ma' nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u cioe tal-fond numru 4 fil-blokka "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa, minhabba d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

25. *Illi r-rikorrenti jippretendu li ghandom jircievu sia danni pekunarji kif ukoll non pekunarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf tieghu kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

26. *Illi f'kazi simili bhal kaz odjern fejn tezisti vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija iktar il fuq, l-Istat Malti gie ikkundannat ihallas kemm danni pekunarji kif ukoll danni non pekunarji oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali ghar-rikorrenti.*

27. *Illi r-rikorrenti qeghdin iressqu din il-kawza sabiex jircievu danni kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-konvessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Jannar 2019, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 15);

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Gunju 2021, li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għas-6 ta' Lulju 2021 f'12:00p.m.

Rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** ppreżentata fit-22 ta' Ġunju 2021 (fol 18) li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, speċifikament tal-artikolu 12(2) u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tagħha, qed jiġu miksura Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi r-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija ta' fond 215, Doris Flats No.4, Triq Isouard, Marsa;

1. *Illi 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;*

2. *Illi b'referenza* ***għall-ewwel talba, u ċioe*** *b'referenza lejn l-allegazzjoni li huwa impossibli għar-rikorrenti sabiex jieħdu l-propjeta' lura, ormai huwa*

stabbilit mill-Qrati tagħna, anke fuq skorta ta' sentenzi, li din hi allegazzjoni skoretta. Għaldaqstant din it-talba għanda tiġi miċħuda;

3. ***Illi b'referenza għat-tieni talba,** l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn ir-rikorrenti baqgħu s-sidien tal-propjeta, tali żvestiment ma sarx;*

4. *Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;*

5. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *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;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll 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 impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

8. *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 wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali*

9. ***Illi b'referenza lejn it-talba għall-kull rimedju 'xieraq',** wieħed irid jieħu kont ukoll tal-emendi tal-2018 u l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liem emendi jagħtu l-opportunita' lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jistaw jitolbu wkoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

10. *Din il-liġi teżiġi wkoll 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-rikorrenti tista' terġa tieħu 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, is-sidien għandom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħdin jikkawżaw. Illi s-sidien jistaw anke jitolbu li l-kirja tiġi xolta jekk juru li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

11. *Illi għaldaqstant dan l-artikolu fih innifsu diġa joffri rimedju lir-rikorrenti;*

12. *Illi **b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, dawn l-istess talbiet m'għandhomx jiġu milqugħa;***

13. *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 kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-18 ta' Jannar 2022 (fol 28) li permezz tagħha ppreżenta affidavit ta' Jane Scicluna b'dokumenti annessi (fol 29 sa fol 43).

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, ġie rilevat li l-inkwilin u ċioe` l-intimat Joseph Richman kien debitament notifikati fl-1 ta' Diċembru 2021 u baqa' ma ppreżenta ebda risposta u għalhekk il-Qorti qieset lill-istess intimat Richman fi stat ta' kontumacja.

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022 (fol 44) li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien bejn is-7 ta' Jannar 1995 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti maħluf fid-19 ta' Mejju 2022 (fol 47 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2022, id-difensur tar-rikorrenti iddikjara li salv għall-eżami tal-Perit Tekniku m'għandhux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qed jirrimettu ruħhom għar-rapport peritali u rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-Avukat tal-Istat li m'għandhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali estensivi illi għamlu l-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022, fejn bi qbil bejn il-partijiet li l-kawża qed titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi r-rikorrenti **Jane Scicluna,** spjegat fl-affidavit tagħha (u ppreżentat numru ta' dokumenti), il-provenjenza tat-titolu tagħha u ta' żewġha fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-appartament numru 4 fil-blokka "Doris Flats', illum bin-numru uffiċjali 215, Triq Isouard, il-Marsa, li kien jappartjeni lill-ġenituri tagħha Francesco Saverio u Maria Dolores konjuġi Frendo.

Tispjega li permezz ta' att "*Datio in Solutum*" fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 26 ta' Ġunju 1989, ommha u missierha kienu għaddew lilha u lil żewġha blokka b'erba' (4) appartamenti bl-isem 'Doris Flats' fi Triq Isouard, il-Marsa u żammew l-użufrutt tal-istess tul ħajjtihom. Sussegwentament, Maria Dolores u Francesco Saverio mietu fil-25 ta' Lulju tas-sena 1996 u fit-13 ta' Novembru 2005, rispettivament.

Illi r-rikorrenti Jane Scicluna fl-istess affidavit tiddikjara li missierha kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja, fl-1974, il-fond in kwistjoni għal għoxrin (20) sena mid-data tal-kuntratt u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€186.40), lil Gaetano Aquilina.

Sussegwentament, Gaetano Aquilina kien għadda l-perjodu tas-sub-ċens temporanju rimanenti lill-omm l-intimat Madelaine Richman.

Illi il-konċessjoni emfitwetika tal-1974 ġiet fi tmiemha fl-1994, iżda l-intimat Joseph Richman u ommu xorta baqgħu jgħixu fil-fond de quo taħt titolu ta' kera u minn dak in-nhar bdew iħallsu kera li llum tammonta għal ħames mija u sittin Ewro (€560) fis-sena.

Tgħid li konsegwentament hi u żewġha ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom u li l-kirja li qed jirċievu hija ferm inqas mill-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u li dan l-aġir huwa leżiv għad-drittijiet tagħhom bħala sidien li qatt ma ngħataw kumpens xieraq.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**perit tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fid-19 ta' Mejju 2022 (fol 47), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1995 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1995 sa 1999	€1,268 fis-sena	€6,340 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,677 fis-sena	€8,385 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€2,218 fis-sena	€11,090 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€2,933 fis-sena	€14,665 ta' ħames snin

2015 sa 2019	€3,879 fis-sena	€19,395 ta' ħames snin
2020	€5,130 fis-sena	€5,130 ta' sena
2021	€5,425 fis-sena	€5,425 ta' sena

għal total ta' kera komplessiva ta' sebgħin elf, erba' mija u tletin Ewro (€70,430) mis-sena 1995 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti jissottomettu li ġialadaba hemm armonija sħiħa dwar il-pronunzjamenti tal-Qrati kemm lokali kif ukoll internazzjonali dwar dan it-tip ta' leżjonijiet u l-pronunazjamenti dejjem kienu a favur is-sidien li ġew inċaħħda mid-drittijiet tagħhom, illimitaw ruħhom għas-sottomissjonijiet dwar il-kumpens.

Ir-rikorrenti jagħmlu referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021, u jsostnu li l-kumpens pekunjarju f'dawn il-proċeduri m'għandux ikun inqas minn erbgħa u tletin elf, mija u ħdax -il Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€34,111.84).

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut vs Maria Stella Dimech et** jgħidu li ż-żmien li jkunu għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandhux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli vs Malta** jissottomettu li jekk kemm -il darba l-propjeta ġejja minn wirt wieħed għandu jieħu kumpens taż-żmien kollu li fih seħħet il-leżjoni u mhux biss minn meta ikun sar sid.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Alex Bonnici vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2021 isostnu li d-danni non-pekunjarji għandhom jammontaw għas-somma ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

Jagħmlu referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Anthony Scicluna et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fit-22 ta' Settembru 2022 li kienet tikkonċerna l-istess leżjoni ta' drittijiet fuq appartament ieħor mill-istess blokka mertu ta' dan il-każ.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naha tieghu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti bħala fatt li r-rikorrenti akkwistaw l-propjeta de quo minn wirt.

Jirreferi għall-Att XXVII tal-2018 isostni li l-funzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera llum ġew estizi bl-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust, sabiex ikun hemm aktar proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Jagħmel referenza għal numru ta' deċiżjonijiet fejn stante l-introduzzjoni ta' dan l-att, il-Qrati taw kumpens li kien ikopri biss sal-2018.

Illi l-Avukat tal-Istat jtenni li ma hemmx 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 tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi ghas-sentenzi fil-kawzi **Charles Adrian Strickland noe vs Onorevoli Prim Ministru et** deciza fil-14 ta' Lulju 2008, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat Generali jsostni li l-Gvern huwa gustifikat li jiehu dawn l-mizuri biex jipprotegi l-inkwilini.

Isostni wkoll 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.

Jgħid illi ghalkemm il-fond huwa soggett għal kirja li tkompli b'mod kontrollat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, ir-rikorrenti xorta baqgħu s-sidien tal-fond de quo. Issir referenza għal **Lay Lay Co Ltd vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent et,** Qorti Kostituzzjonali tal-25 ta' Frar 2011, **Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et,** Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2006, **Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali,** Qorti Kostituzzjonali tas-7 ta' Diċembru 2009, u **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et.,** Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) tal-11 ta' Ottubru 2011.

Fir-rigward tar-rimedji jgħid li r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova, inkluż xi prospett ta' danni li materjalment soffrew jew li qatt għamlu xi nfiq kapitali fil-fond.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

<u>**Eċċezzjoni rigward l-inapplikabillita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**</u>

<u>It-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tittratta l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid 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 għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni 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 tagħmel referenza ukoll għal 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.*

Għalhekk din il-Qorti ser ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tghaddi biex tiċħad din it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

<u>Eċċezzjoni dwar il-perjodu meta r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom</u>

L-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kontenuta fid-disa', l-għaxar u l-ħdax -il paragrafu tar-risposta tiegħu tikkonċerna l-perjodu meta r-rikorrenti jistgħu jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, liema eċċezzjoni hija bbażata fuq li ma jista` jinsab l-ebda ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk, din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Din l-eċċeżżjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qiegħda titlob dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li tirripendri l-pussess tal-propjeta tagħha.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *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 taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti 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 għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet 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 ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża 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.

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-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 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 ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra l-fuq insenjamenti tal-Qrati tagħna u għalhekk tqis illi r-rikorrenti m'għandhom jingħataw l-ebda kumpens għal perjodu li jiġi wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi u għalhekk qegħda, konformi ma' dak hawn fuq espress.

Għaldaqstant kwalunkwe kumpens, jekk ikun il-każ, għandu jingħata lir-rikorrenti għall-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni gja ġie ċitat aktar l' fuq. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, dan jgħid:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll 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** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sidien jidħlu f'sistema li jirregola kemm l-użu li jistgħu jagħmlu tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li jistghu jirċievu, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghall-protezzjoni tal-proprjeta privata taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sidien tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja ghal dak deciz fil-kawza **Brincat et vs Avukat Generali et 90/2017** tas-27 ta' Gunju 2019, 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:

> *Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:*
>
> *Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;*
>
> *Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,*
>
> *Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.*
>
> *The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).*
>
> *Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta'*

kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop 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'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Il-Qorti tosserva wkoll dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali** et tat-8 ta' Ottubru 2020:*

> *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*

16. L-istess raġunament sar fis-sentenza ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech*** *et tas-26 ta' Mejju, 2021:*

> *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*

> *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."*

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li*

> *l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament tal-Qorti ħlief li tagħmlu tagħha.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti iżda limititament għall-perjodu minn tmiem il-koncessjoni emfitewtika, t-8 ta' Jannar 1995 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li ċ-ċens annwali tal-fond kien mija u sitta u tmenin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€186.40) fis-sena, dan iċ-ċens kellu jispiċċa fis-7 ta' Jannar 1995, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2021 kienet tammonta għal ħames mija u sittin Ewro (€560) fis-sena.

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

1995 sa 1999	€1,268 fis-sena	€6,340 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,677 fis-sena	€8,385 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€2,218 fis-sena	€11,090 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€2,933 fis-sena	€14,665 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€3,879 fis-sena	€13,900 (sal-aħħar ta' Lulju 2018)

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepew f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Jannar 2008 sa' Awissu 2018), is-somma ta' tmint' elef, mija u sittax -il Ewro (€8,116)[1].

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienu jipperċepixxu l-ammont ta' is-somma ta' erbgħa u ħamsin elf, tliet mija u tmenin Ewro (€54,380).

Dan huwa sitt darbiet aktar dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

[1] Ikkalkolata fuq l-ammont indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, €9,516 bi tnaqqis ta' €1,400 ta' kera riċevuta fil-perjodu bejn Lulju 2018 sa Diċembru 2020 bir-rata ta' €560 fis-sena u dana stante n-nuqqas ta' indikazzjoni mir-rikorrenti dwar l-ammonti ta' kera perċeputi kull sena.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawza **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** deċiza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Gunju 2019, il-Qorti għamlet dawn l-konsiderazzjonijiet dwar n-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

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

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fl-istess każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

> *2. Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellhom jipperċepixxu skont il-valur fuq is-suq huwa ta' erbgħa u ħamsin elf, tliet mija u tmenin Ewro (€54,380).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tmienja u tletin elf u sitta u sittin Ewro (€38,066), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont jkun dak ta' tletin elf, erba' mija u tnejn u ħamsin Ewro (€30,452). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' tmint elef, mija u sittax -il Ewro (€8,116) – dan iħalli bilanċ nett ta' tnejn u għoxrin elf, tliet mija u sitta u tletin Ewro u tmenin ċenteżmu (€22,336.80).

Għalhekk, din il-Qorti qed **tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf, tliet mija u sitta u tletin Ewro u tmenin ċenteżmu (€22,336.80).**

In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tigi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt illi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex:

1) **Tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti

2) **Tilqa` limitatament it-tieni u r-raba` talba** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skond tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

3) **Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

4) **Tilqa' r-raba talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **tnejn u għoxrin elf, tliet mija u sitta u tletin Ewro u tmenin ċenteżmu (€22,336.80)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.

5) **Tilqa' l-ħames talba u tikkunanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u għoxrin elf, tmien mija u sitta u tletin Ewro u tmenin ċenteżmu (€24,836.80)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.

Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjes tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur