PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAD-19 TA'OTTUBRU, 2023

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 454/2022 RGM

Frances Aquilina
Roderick Aquilina
Angelique Aquilina

vs

L-Avukat tal-Istat
Rita Mercieca

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors kostituzzjonali ppreżentat fl-1 ta' Settembru 2022, ir-rikorrenti fissru li r-rikorrenti Roderick u Angelique aħwa Aquilina huma propjetarji tal-fond bin-numru 14, ġia 59, fi Triq l-Isqof Fancesco Saverio Caruana, Msida filwaqt li r-rikorrenti Frances Aquilina tgawdi mill-użufrutt tal-imsemmi fond u dan kif jirriżulta mit-testment ta' Anthony Aquilina tal-21 ta' Diċembru, 2000 in atti Nutar Carmelo Lia. Anthony Aquilina

ġie nieqes fl-4 ta' Marzu 2021. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* ġiet pubblikata fit-12 t'Awwissu 2022 quddiem in-Nutar Louanne Cauchi.

2. Bis-saħħa ta' kuntratt tat-12 ta' Settembru 1988, fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, il-fond kien ġie konċess minn Anthony Agius, ziju ta' l-imsemmi Anthony Aquilina, lill-intimata Rita Mercieca b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal 21 sena. Ir-rikorrenti fissru li nonostante li l-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fit-12 ta' Settembru 2009, Rita Mercieca, bis-saħħa tal-Artikoli 5 u 12A tal-Kapitolu 158 baqgħet tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża b'titolu ta' kera. Il-fond qatt ma ġie dekontrollat. Fissru li mit-12 t'Ottubru 2000 u ċioe minn meta l-fond ġie mogħti lil Anthony Aquilina b'att ta' donazzjoni mingħand ommu Carmen Aquilina sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, kien hemm leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk ir-rikorrenti intavolaw din il-kawża u talbu lil din il-Qorti sabiex:

   "I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet ta' l-Artikoli 5 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta rendew impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom u dan saż-żmien tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta Malta);

   II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjreta tagħhom ossia l-fond bin-numru uffiċjali erbatax (14) ġja magħruf bin-numru uffiċjali disgħa u ħamsin (59) u ġja magħruf bl-isem ta' "Saint Paul" fi Triq l-Isqof Francesco Saverio Caruana ġewwa l-Msida, bi ksur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għad-drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem;

   III. Tagħti ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura l-jedd fundamentali ta' proprjetà tar-rikorrenti, inkluż li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas ammont ta' kumpens jew danni, kemm ta' natura pekunjarja u kif ukoll ta' natura non-pekunjarja, għall-perjodu rilevanti u dan taħt dawk il-provvedimentili jidrilha xierqa u opportuni.

   Bl-ispejjeż, kontra l-intimati jew min minnhom, li huma inġunti għas-subizzjoni."

3. L-intimat Avukat tal-Istat b'risposta ppreżentata fit-22 ta' Settembru 2022 in linea preliminari eċċepixxa li li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom kif ukoll prova li l-kirja hija verament mħarsa bl-Artikoli 5 u 12A tal-Kapitolu 158 u li huma l-artikoli li huma applikabbli. Ingħad ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jillamentaw dwar

perjodu qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà kif ukoll li ma jistax isir ilment fir-rigward tal-perjodu qabel it-12 ta' Settembru 2009 u dan stante li sa dak iż-żmien il-konċessjoni kienet viġenti. Ingħad ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jindikaw l-Artikoli 5 u 12A tal-Kapitolu 158 bħala l-artikoli li qegħdin allegatament jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom u dan għaliex l-Artikolu 5 jikkonċerna kirja ta' fond dekontrollat filwaqt li l-Artikolu 12A jirrigwarda enfitewsi u sub-enfitewsi li ma jaqgħux taħt l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158. Eċċepixxa wkoll li l-azzjoni hija intempestiva għaliex ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedju ordinarju disponibbli għalihom. Fil-mertu eċċepixxa li l-awtur tar-rikorrenti ikkonċeda sub-enfitewsi temporanja meta l-liġi kienet diġà daħlet fis-seħħ. Irrileva wkoll li m'huwiex minnu li huwa impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-fond u dan għaliex il-kirja hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa kif ukoll li skont l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sidien jistgħu jitolbu jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk l-inkwilin ma jkunx ħaqqu protezzjoni mill-Istat. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, irrileva li skont dan l-artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku. In oltre fisser li l-Istat implimenta miżuri ta' kontroll tal-użu u dan sabiex b'hekk jiġi regolat sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali. Ġie wkoll eċċepiet li ai termini tal-Artikolu 39 (4) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla kull ħmistax-il sena iżda kull tlett snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16; kif ukoll li bil-miġja tal-Artikolu 12B il-kirja tista' tiġi awmentata sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles jekk wieħed jipproċedi b'azzjoni appożita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bil-fakolta' li jitolbu wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilina jekk ma jistħoqqilix il-protezzjoni tal-liġi.

4. L-inkwilina Rita Mercieca b'risposta minnha ppreżentata fil-11 t'Ottubru 2022 eċċepiet li huwa l-istat li jrid jirrispondi għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Iżda mingħajr preġudizzju għal dan eċċepiet li ġaladarba l-fond mertu tal-kawża qatt ma kien fond dekontrollat, l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 ma japplikax stante li l-istess artikolu jikkonċerna kirja ta' fond dekontrollat. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni eċċepiet li skont il-*proviso* l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Eċċepiet ukoll li hija m'għandhiex tiġi ppreġudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda liġi.

5. Il-Qorti nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża mit-12 ta' Settembru 2009 sal-1 t'Awwissu 2018.

6. Rat ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentat fl-24 ta’ Jannar 2023 u maħluf fit-28 t’ April 2023.[1]

7. Rat il-provi kollha li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża.

8. Wara li ħadet kont ta’ dak li ingħad fin-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti[2], in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimata Mercieca[3] kif ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat[4], il-Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Titolu

1. L-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat imbagħad issottometta li għalkemm inġabet prova ta’ kif il-fond għadda mingħand Carmen Aquilina għal għand Anthony Aquilina, l-istess ma ġabux prova ta’ kif il-fond għadda mingħand Anthony Agius għal għand Carmen Aquilina.

2. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f’dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m’għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m’hijiex azzjoni ta’ rivendika.[5]

3. Il-Qorti rat l-atti mehmuża mar-rikors promotur u jidher ċar minn dawk il-kuntratti li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu tal-kawża. Filwaqt li r-rikorrenti Frances Aquilina għandha l-usufrutt tal-assi ereditarji kollha ta’ Anthony Aquilina u dan bis-saħħa tat-testment tal-imsemmi fil-21 ta’ Diċembru 2000, ir-rimanenti rikorrenti ġew innominati minn missierhom bħala l-eredi u padruni assoluti tal-assi ereditarji kollha tiegħu.[6] In oltre fid-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 12 t’Awwissu 2022 li saret quddiem in-Nutar Louanne Cauchi, hemm imniżżel speċifikament il-fond mertu tal-

[1] Fol 69 et seq tal-proċess.
[2] Ippreżentata fl-20 ta’ Ġunju 2023 a fol 95 et seq tal-proċess.
[3] Ippreżentata fis-7 ta’ Lulju 2023 a fol 110 et seq tal-proċess.
[4] Ippreżentata fis-6 ta’ Settembru 2023 a fol 118 et seq tal-proċess.
[5] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim’Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta’ Frar 2017.
[6] Ara Fol 4 tal-proċess.

kawża: "Is-sehem shieh tal-*maisonette* bin-numru ufficjali erbatax (14) gja maghruf bin-numru ufficjali disgha w hamsin (59) u gja maghruf bl-isem ta' Saint Pal fi Triq l-Isqof Francesco Saverio Caruana minn fejn huwa accessibbli gewwa l-Msida, Malta [...]"[7]. Dan l-att qatt ma ġie kkontestat mill-Avukat tal-Istat.

4. Dan iwassal lill-Qorti sabiex tqis ukoll it-tieni sottomissjoni taħt l-istess kappa u ċioe li ma ġiex ppruvat il-bdil fl-indirizz tal-fond. Fl-ewwel lok il-Qorti tinnota li din ma kinitx eċċezzjoni li ġiet sollevta mill-Avukat tal-Istat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Fit-tieni lok, l-inkwilina Mercieca ma kkontestatx li l-fond li saret referenza għalih m'huwiex il-fond li ġie konċess lilha b'titolu ta' emfitewsi temporanja minn Anthony Agius. Il-Qorti anzi tinnota li fl-affidavit tagħha ppreżentat fis-26 t'April 2023, Rita Mercieca taħlef li hija tgħix fil-fond "14, Triq l-Isqof F.S. Caruana, Msida u ilni nghix f'dan il-post"[8]. Di piu, l-irċevuti mehmuża mal-affidavit tal-intimata Mercieca jidher li għalkemm fil-bidu kienet issir referenza biss għal fond bl-isem St. Paul House, mis-sena 2003 bdiet issir referenza għal fond speċifikament bin-numru 59 u mhux aktar bl-isem. Imbagħad qabel l-irċevuta tal-20 ta' Diċembru 2017 saret nota taqra hekk: "*The door number has been changed from 59 to 14 by the ele[c]toral*"[9], u wara din in-nota in-numru indikat beda jkun dak ta' 14.

5. Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Kirja protetta taħt il-Kapitolu 158

6. It-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li turi li l-fond in kwistjoni huwa tassew suġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158.

7. Mar-rikors promotur ġie ppreżentat il-kuntratt datat 12 ta' Settembru 1988 li bis-saħħa tiegħu Anthony Agius, iz-ziju ta' Anthony Aquilina, kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena lil Rita Mercieca il-fond 59, Saint Paul, Triq l-Isqof Francesco Saverio Caruana versu ċens ta' Lm50 fis-sena.

---

[7] Fol 9 tal-proċess.
[8] Fol 53 tal-proċess.
[9] Fol 67 tal-proċess.

8. Il-Qorti tinnota li fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat ma jagħmel ebda referenza għal din il-parti tal-ewwel eċċezzjoni. Konsegwentement il-Qorti qiegħda tiċħad it-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ir-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà

9. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu dikjarazzjoni ta’ leżjoni ta’ dritt fundamentali tagħhom għaż-żmien anteċedenti l-jum li fih saru sidien tal-fond.

10. Jekk wieħed jara sew l-ewwel talba tar-rikorrenti, huma qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ta’ leżjoni tad-dritt fundamentali “fil-konfront tar-rikorrenti” biss u mhux ukoll fil-konfront tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu. Il-Qorti qed tiġi mitluba li tiddikjara l-*victim status* tar-rikorrenti biss u ta’ ħadd aktar. Skond il-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali huwa biss meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida d-danni pekunjarji illi f’ċerti ċirkostanzi tieħu wkoll in konsiderazzjoni iż-żmien anteċedenti l-jum li fih il-vittma tal-leżjoni akkwista l-possediment tiegħu. Difatti anke f’dan ir-rigward hija ġurisprudenza kostanti illi l-perijodu anteċedenti ma jitteħidx in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida d-danni morali kaġun tal-leżjoni.

11. Fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, il-Qorti tqis illi r-rikorrenti qed jitolbu illi wara s-sejba tal-leżjoni u meta l-Qorti tiġi għal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, għandha tieħu in konsiderazzjoni mhux biss il-perijodu li matulu r-rikorrenti kienu vittmi diretti tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom iżda “għall-perdjodu rilevanti” u ċioe inkluż għalhekk il-perijodu anteċedenti meta l-antekawża tagħhom sofra leżjoni tad-drittijet fundamentali tiegħu.

12. Il-Qorti tirreferi b’mod partikolarli għas-s-sentenzi **Dottor Anna Mallia vs Avukat tal-Istat** u **Nutar Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**, it-tnejn mogħtija fl-4 ta’ Mejju, 2022 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn ġie deċiż illi vittma ta’ leżjoni ta’ dritt fundamentali marbut mal-proprjetà <u>li jkun wiret,</u> għandu dritt li jitlob danni pekunjarji mhux biss għaż-żmien li fih huwa kien vittma diretta iżda wkoll għaż-żmien li fih l-antekawża tiegħu kien vittma. Dawn is-sentenzi segwew deċiżjoni oħra tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech** mogħtija fis-26 ta’ Mejju 2021 fejn ġie miżmum illi:

“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-perijodu meta missierhom kien is-sid”

13. Irriżulta illi fit-12 ta’ Ottubru, 2000 Anthony Aquilina sar sid tal-fond meta b’kuntratt ta’ donazzjoni ommu ittrasferitlu “is-subdirett dominju temporanju u subces relattiv ta’ hamsin lira Maltija (Lm50) fis-sena ghaz-zmien li fadal mill-wiehed u ghoxrin (21) sena li bdew mit-tnax (12) ta’ Settembru tas-sena elf disgha mija u tmienja u tmenin (1988) gravanti fl-fond .... u l-utile dominju perpetwu tal-istess fond wara t-terminazzjoni tal-imsemmi perjodu kif soġġett ghal zewg liri Maltin u hamsin centezu (Lm2.50) cens annwu u perpetwu...”. L-emfitewsi temporanja ġiet fi tmiemha fit-12 ta’ Settembru, 2009 u l-intimata Rita Mercieca kompliet tirrisjedi fil-fond b’titolut ta’ kera bis-saħħa tal-Kap. 158. Meta Anthony Aquilina miet fl-4 ta’ Marzu, 2021 huwa ħalla lir-rikorrenti Roderick Aquilina u Angelique Aquilina eredi universali tiegħu u wirtu wkoll il-fond de quo. Fl-istess ħin l-armla, r-rikorrenti Frances Aquilina, ingħata l-użufrutt tal-ġid kollu ta’ Anthony Aquilina u għalhekk kellha l-jedd li titlob il-kera ġust mingħand l-intimata Mercieca. Għalhekk jekk jirriżulta li l-kera forzata fuq Anthony Aquilina qua sid kienet tikser il-jedd fundamentali protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fil-kalkolu tad-danni pekunjarji l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni mhux biss il-perijodu meta r-rikorrenti aħwa Aquilina saru sidien tal-fond u ommhom użufrutwarja tal-istess; iżda wkoll minn meta r-raġel u l-missier rispettiv tar-rikorrenti sar sid tal-fond.

14. B’dan il-mod il-Qorti qed tiddisponi minn din il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

15. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel it-12 ta’ Settembru 2009 u ċioe d-data tal-iskadenza tal-perjodu enfitewtiku konċess u dan stante li Rita Mercieca kienet qiegħda tokkupa l-fond b’titolu ta’ emfitewsi temporanja. Ma jirriżultax li r-rikorrenti qed jitolbu riżarċiment għall-perijodu fiż-żmien meta l-emfitewsi temporanja kient għadha viġenti.

16. L-allegat leżjoni bdiet tiddekori meta bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 Rita Mercieca baqgħet tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża wara li skada ċ-ċens temporanju.

17. Jiġi wkoll rilevat illi l-Qorti ħatret Perit Tekniku sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mit-12 ta' Settembru 2009, id-data tal-iskadenza taċ-ċens temporanju, sal-1 ta' Awwissu 2018 u ċioe sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

18. F'dan is-sens tiddisponi minn din il-parti tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat..

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

19. Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jressaq l-eċċezzjoni tan-nuqqas da parti tar-rikorrenti ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew biex ikollhom awment fil-kera u għalhekk din l-azzjoni hija intempestiva.

20. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** u fuq l-**Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319**. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

> "Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:
>
> Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

21. Tajjeb jiġi puntwalizzat illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrent tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrent.

22. L-intimat Avukat tal-Istat f'din l-istess eċċezzjoni jagħmel referenza għall-emendi għall-Kap. 158 li daħlu fis-seħħ fl-2018 u fl-2021 u r-rimedji disponibbli għar-rikorrenti wara li daħlu fis-seħħ dawn l-emendi.

23. Il-Qorti tirrileva li kontestwalment mal-kawża odjerna, ir-rikorrenti intavolaw proċeduri fl-ismijiet **Frances Aquilina et vs. Rita Mercieca** (Rik 709/2022) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li ġew deċiżi fid-9 ta' Marzu 2023.

24. Il-Qorti tirrileva li l-fatt waħdu li r-rikorrenti nasqu milli jresqu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera qabel ġiet intavolata l-azzjoni odjerna, m'għandux iġib fix-xejn dawn il-proċeduri u dan stante li l-proċeduri quddiem il-Bord għandhom għan u talbiet diversi minn dawk li tresqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. F'dawn il-proċeduri l-iskop primarju huwa wieħed u ċioe li jiġi dikjarat li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew leżi u minħabba dik il-leżjoni huma għandhom jiġu kumpensati. Ir-rimedju li ġia' għamlu użu minnu r-rikorrenti ġie fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018. Preċedentement ir-rikorrenti prattikament ma kellhom ebda rimedju li jista' jitqies li kien adegwat u effettiv. Ir-rikorrenti stess jirrikonoxxu li bl-Att XXVII tal-2018 huma kellhoma a dispożizzjoni tagħhom rimedju tant li fil-11-il premessa ppremettew li "l-vjolazzjoni baqgħet tipperdura sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018."

25. Ingħad diversi drabi minn din il-Qorti, anke kif sedenti, li l-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

26. Il-Qorti, wara li qieset li ma tressqet l-ebda raġuni li tista' twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

Artikolu applikabbli

27. Fl-<u>ewwel eċċezzjoni</u> l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti "jridu jġibu prova li l-Artikoli 5 u 12A tal-Kap 158 huma verament applikabbli għal kirja odjerna". In oltre fit-<u>tielet eċċezzjoni</u> l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li ma jistgħux jiġu indikata l-Artikoli 5 kif ukoll l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 bħala l-artikoli tal-liġi leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan għaliex l-Artikolu 5 jikkonċerna kirja ta' fond

dekontrollat filwaqt li l-Artikolu 12A jirrigwarda enfitewsi u sub-enfitewsi li ma jaqgħux taħt l-Artikolu 12 u ċioe meta l-fond ma jkunx dekontrollat. Min-naħa tagħha l-intimata Mercieca fir-raba' eċċezzjoni tagħha eċċepiet li ġaladarba l-fond m'huwiex dekontrollat l-Artikolu 5 ma japplikax.

28. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti ammettew li "r-referenza għall-Artikolu 5 saret bi żvista u huma qed jibbażaw l-impossibilita li jirriprendu l-pussess sa qabel l-emendi tal-2018, skont l-Artikolu 12A tal-Kapitolu 158"[10]

29. Min-naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat, anke in sosten ta' dak eċċepiet fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, spjega li lanqas l-Artikolu 12A m'huwa applikabbli fil-każ odjern u dan għaliex l-artikolu li huwa applikabbli għal każ odjern huwa l-Artikolu 12 (2) (b) tal-Kapitolu 158.

30. Fil-fehma tal-Qorti għandu raġun l-Avukat tal-Istat isostni illi għall-emfitewsi temporanja tal-fond mertu tal-kawża kien japplika Artikolu 12 (2) (b) tal-Kap. 158 u mhux Artikolu 12A jew Artikolu 5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti bħal donnu jaċċettaw li din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għandha mis-sewwa tant li f'paġna 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jgħidu illi huma irreferew għall-Artikolu 12A tal-Kap. 158 "fid-dawl ta' dak li jrid l-Artikolu 12A(1)(a), li jagħmel referenza għall-Artikolu 12(b)...." (sic.).

31. Mill-punt inizjali kien evidenti li l-Artikolu 5 m'huwiex applikabbli anke għaliex kien fir-rikors promotur stess li ingħad li l-fond m'huwiex dekontrollat u saħansitra ġie ppreżentat ċertifikat maħruġ minn Identity Malta f'dan is-sens. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward hija ġustifikata.

32. Il-Qorti tikkondividi wkoll mal-osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat li lanqas l-Artikolu 12A m'huwa applikabbli. Analizzati l-fattispeċe tal-każ odjern, anke kif premessi mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur, jirriżulta li l-artikolu applikabbli huwa l-Artikolu 12 (2) (b). Dan l-artikolu jipprovdi hekk:

> "(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –
> (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
> (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

[10] Fol 103 tal-proċess.

> u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta’ Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa’ jokkupa id-dar b’kera mingħand il-padrun dirett [...]”

33. Kompla jingħad fis-subartikolu (9) tal-istess artikolu li “Għall-finijiet ta’ dan l-artikolu - (a) dwar enfitewsi msemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewsi tinkludi sub-enfitewsi”.

34. Fil-każ odjern il-konċessjoni kienet waħda sub-enfitewtika li saret f’Settembru tal-1988 u għalhekk wara Ġunju 1979 u għal perjodu ta’ wieħed u għoxrin (21) sena. Is-sub-inċiż (b) japplika għal kwalunkwe sub-enfitewsi li jkun sar wara Ġunju 1979 u għal kwalunkwe perjodu.

35. Huwa ċar mill-qari tal-Artikolu 12A li dan l-artikolu japplika

> “meta l-għeluq ta’ enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja (aktar ’il quddiem f’dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti") li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5)”.

36. Għaldaqstant ġaladarba, huwa applikabbli l-Artikolu 12 (2) (b) kif fuq spjegat, wieħed ma jistax japplika l-Artikolu 12A.

37. Il-Qorti tistenna illi l-proċeduri ġudizzjarji jingħataw l-attenzjoni meħtieġa, aktar u aktar meta si tratta ta’ kawża fejn qed jiġi allegat ksur tal-jedd fundamentali tal-bniedem. Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar dan l-aspett tal-vertenza u tqis illi kien ikun ferm aktar desiderabbli kieku r-rikorrenti ħadu ħsieb illi rinfaċjati b’eċċezzjoni proprju dwar l-artikolu tal-Kap. 158 iċċitat mir-rikorrenti; kellhom ta’ lanqas jitolbu korrezzjoni. Fl-istess ħin pero’ tqis illi din ma kenitx l-ewwel kawża tax-xorta tagħha fejn ġie attakkat il-Kap. 158 u huwa aktar milli evidenti illi għall-fattispecie tal-każ japplika Artikolu 12 (2) (b) tal-Kap. 158. Il-Qorti għalhekk ser tqis illi għall-finijiet tal-kawża odjerna qed jiġi attakkat Artikolu 12 (2) (b) tal-Kap. 158 kif viġenti fiż-żmien rilevanti. F’dan is-sens tiddisponi minn din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidrat;

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

38. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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.
>
> Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

39. Ir-rikorrenti jsostnu li l-operazzjoni tal-Kapitolu 158 fiż-żmien rilevanti caħduwhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex il-liġi kif dak iż-żmien viġenti kienet tirrendi kważi impossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll għaliex kienet timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilin forzat fuqhom kera ġusta.

40. Min-naħa l-oħra kemm l-intimat Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimata Mercieca jeċċepixxu li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

41. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabbilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

42. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjetà li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjetà,

dan għandu jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-Istat.

43. Huwa llum paċifiku illi l-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għall-kera mal-iskadenza tat-terminu tal-enfitewsi mhux biss qed isir f'qafas legali iżda wkoll li l-istess liġi għandha għan fl-interess pubbliku. Però dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

44. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

45. Il-konsiderazzjonijiet fuq din it-tema legali dejjem jaslu fil-punt fejn irid jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjetà tagħha, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u dawk tas-sid milquta b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

46. Il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-Kap. 158 kif viġenti fiż-żmien rilevanti kellu għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali, Kapitolu 158 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarrew għal numru ta' snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilina skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

47. **Mill-provi jirriżulta li sas-sena 2008 l-intimata Mercieca kienet tħallas Lm50.00 cens temporanju fis-sena u mis-sena 2009 bdiet tħallas €233.00 fis-sena ekwivalenti għal Lm100.00 u hekk baqgħet tħallas sakemm ġew intavolati dawn il-proċeduri. Mill-**

banda l-oħra l-Perit Tekniku irrelatat fir-rapport tekniku tagħha[11] illi l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2009 kien ta' €1,500.00 fis-sena filwaqt li fis-sena 2018 kien tela' għal €2,800.00 fis-sena.

48. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158 kif viġenti bejn id-data tal-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018 eventwalment sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti qua sidien u użufrutwarja ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

49. Huwa llum paċifiku illi Artikolu 12B jagħti rimedju effettiv lis-sidien ta' fondi li kienu soġġetti għall-emfitewsi temporanja li skadiet. Kif intqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 dwar Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021 ingħad hekk:

> "............... Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.
>
> [...] Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi [...]
>
> 27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et**:
>
> »"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi

[11] A fol. 69 et. seq. tal-process

ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5- 4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."

50. **Il-Qorti għalhekk tqis illi l-perijodu tal-leżjoni li ser jittieħed kont tiegħu fil-kawża odjerna huwa sad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B bl-Att XXVIII tal-2018.**

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

51. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti qabel l-introduzzjoni ta' Artikolu 12B, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens għad-danni pekunjarji kif ukoll għad-danni non-pekunjarji.

52. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

"Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi 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-attur 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-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

53. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. Bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

54. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Elena Borg Costanti sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond.

55. Għall-finijiet tal-eżerċizzju sabiex jiġu likwidati d-danni pekunjarji il-Qorti ġia ddeċidiet aktar 'l fuq illi ser tqis li l-perijodu rilevanti jieqaf fil-31 ta' Lulju 2018. Aktar 'l fuq ddeliberat ukoll fit-tul dwar id-distinzjoni bejn il-perijodu tal-leżjoni sofferta mir-Rikorrenti u l-perijodu anteċedenti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

56. Fis-sentenza **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**, mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, 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 leredi 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."

57. Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

58. Fid-dawl tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali hawn ċitati u oħrajn l-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji biss għandha tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-perijodu anteċedenti l-jum li fih ir-rikorrenti saru sidien iżda mid-data li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni sub-enfitewtika.

59. Dan meqjus il-Qorti ser tapplika l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti in solidum bejniethom skont il-kriterji fuq delineati u skont is-sehem li mess lilhom. Il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi:

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)
2009	437.50[12]	33.98[13]
2010	1,500.00	233.00
2011	1,500.00	233.00
2012	1,500.00	233.00
2013	1,500.00	233.00
2014	1,850.00	233.00
2015	1,850.00	233.00
2016	1,850.00	233.00
2017	1,850.00	233.00
2018	1,633.33[14]	135.92[15]
Total	15,470.83	2,033.90

60. Is-somma ta' €15,470.83 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €10,829.59. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-

[12] €1,500 / 12 x 3.5 (mit-12 ta' Settembru sal-aħħar ta' Diċembru).
[13] €116.50 / 12 x 3.5.
[14] €2,800 / 12 x 7 (minn Jannar sa Lulju).
[15] €233 / 12 x 7.

perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €8,663.66 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ħallset l-intimata Mercieca kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu.

61. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji komplessivi sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €6,629.76 li qed jiġu arrotondati sitt elef, sitt mija u tletin ewro (€6,630).**

62. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni t-tul ta' żmien tal-leżjoni; l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-rikorrenti; il-frustrazzjoni tar-rikorrenti illi għal numru ta' snin kienu fl-impossibilità li jirrikorru b'suċċess għar-rimedji ordinarji u li l-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx[16], **il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elef ewro (€3,000).**

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

63. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

64. Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Mercieca m'għandha tbagħti l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat (ara **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba, tiddikjara illi qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u bl-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrenti

[16] Ara **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

ma kellhomx rimedju effettiv sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom 14, ġia 59, fi Triq l-Isqof Fancesco Saverio Caruana, Msida jew li jgħollu l-kera għal waħda li ġusta.

2. **Tilqa'** t-tieni talba, tiddikjara li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fiż-żmien rilevanti, li ġedded b'mod indefinit il-kirja tal-fond imsemmi b'kera baxxa, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. **Tilqa'** t-tielet talba, tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti għandhom dritt għal rimedju konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji.

4. **Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal dawn id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk sofferti mir-rikorrenti.

5. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' sitt elef sitt mija u tletin ewro (€6,630) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elf ewro (€3,000).

6. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' disat elef, sitt mija u tletin ewro (€9,630) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
19 ta' Ottubru, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur