MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2021

Rikors Numru 236/2020 LM

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

vs.

Lily Schembri (K.I. 336377M) u Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-22 ta' Ottubru, 2020 mir-rikorrenti **Salvina sive Sally Cassar (K.I. 55348M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettiet dan li ġej:

> 1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***68, Triq l-Assunta, l-Marsa****, li hija akkwistat* per via di divisione *b'kuntratt tal-10 ta' Mejju, 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, hawn anness u mmarkat bħala* ***"<u>Dokument A</u>"*** *fejn il-fond in kwistjoni ġie assenjat lilha;*

2. *Illi r-rikorrenti Salvina sive Sally Cassar b'kuntratt tal-**11 ta' Ottubru, 1984** fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena lil Gaetano Schembri (K.I. 820831M) il-fond imsemmi, bis-subċens annwu u temporanju ta' LM40.00 fis-sena, liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**;*

3. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet **fl-10 ta' Ottubru, 2005**;*

4. *Illi nel frattemp, l-imsemmi Gaetano Schembri (K.I. 820831M) li jiġi missier l-intimata odjerna Lily Schembri (K.I. 336377M) miet fil-**21 ta' Mejju, 1999** u daħlet fiż-żarbuna tiegħu bintu Lily Schembri, l-intimata odjerna, illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, kellha dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 sabiex wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tibqa' tabita fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena;*

5. *Ili skont il-liġi, fil-**11 ta' Ottubru, 2005** il-kera tal-fond in kwistjoni kellha ssir **LM60.00 fis-sena** ekwivalenti għal **€139.76 fis-sena**, u baqa' hekk sal-**11 ta' Ottubru, 2010** fejn kellu jerġa' jiżdied għal **€185.00** skont l-Att X tal-2009, biex imbagħad fil-**11 ta' Ottubru, 2013** sar **€197.32ċ** fis-sena; fil-**11 ta' Ottubru, 2016** sar **€201.39ċ** fis-sena u fil-**11 ta' Ottubru, 2019** sar **€207.07ċ** fis-sena;*

6. *Illi kera ta' €207.07 fis-sena għall-fond in kwistjoni huwa irriżorju, abbużiv u illegali u b'hekk l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata Schembri li kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarji u l-enfitewta;*

7. *Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjetà tagħha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-*'fair rent' *ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914;*

8. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża;*

9. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-*'fair rent' *kien billi tikkonċedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet;*

10. *Illi r-rikorrenti ma kellha l-ebda għażla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel;*

11. *Illi r-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €139.76ċ liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq;*

12. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħha minkejja li hija ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Schembri;*

13. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet 'Amato Gauci vs Malta', ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess intimata Cassar;*

14. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża '**Albert Cassar vs Malta**' deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018;*

15. *Illi kif ġie deċiż riċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet '**Franco Buttigieg and Others vs Malta**' l-imsemmija Qorti kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non-pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem*

iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax ikun hemm restitutio in integrum*, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, id-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament irċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost irċeviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perijodu;*

***Għaldaqstant** ir-rikorrenti titlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

***I.** **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lily Schembri (K.I. 336377M) u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 68, Triq l-Assunta, l-Marsa, proprjetà tal-istess rikorrenti;*

***II.** **Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 68, Triq l-Assunta, l-Marsa bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

***III.** **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-liġi;*

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

***V.** **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fil-5 ta' Novembru, 2020, fejn eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn l-attriċi trid iġġib prova adegwata tat-titolu tagħha fuq il-fond in mertu ossia 68, Triq l-Assunta, il-Marsa;*

2. *Subordinatament u sa fejn jirrigwarda l-mertu tal-ilment tal-attriċi jidher li l-ilmenti mqanqla mill-attriċi ma humiex ġustifikati għar-raġuni li kienet l-attriċi stess li konxjament ħolqot is-sitwazzjoni li qed tilmenta dwarha issa. Kemm minn kif iddikjarat fit-tieni paragrafu tar-rikors kostituzzjonali, kif ukoll minn dak li jirriżulta minn Dokument B li ġie anness mar-rikors promutur, jidher biċ-ċar li kienet ir-rikorrenti stess li minn jeddha għażlet li tintrabat bid-disposizzjonijiet tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan meta ffirmat il-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-11 ta' Ottubru, 1984. Meta r-rikorrenti ffirmat il-kuntratt tal-enfitewsi, id-disposizzjonijiet imdaħħla bl-**Att XXIII tal-1979** kienu diġà fis-seħħ u allura kienet taf jew tal-anqas messha kienet taf bil-konsegwenzi legali u ċioe li mat-tmiem tal-konċessjoni sub-enfitewtika l-okkupazzjoni tas-sub-enfitewta kienet ser tinqaleb f'waħda ta' kirja;*

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

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

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

6. *F'kull każ l-attriċi ma tista' qatt tilmenta dwar il-perijodu ta' bejn il-11 ta' Ottubru, 1984 u l-10 ta' Ottubru, 2005, u ċioe t-terminu oriġinali tal-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja li kienet ikkuntrattat ma' Gaetano Schembri għas-somma ta' LM40.00 fis-sena;*

7. *Illi minbarra dan, l-attriċi ma tistax aktar tilmenta mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et (deċiża 06/10/20)*** "id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali." *Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*
8. *Illi hekk ukoll, u dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta,** sidien li jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Għalhekk ma jistax jingħad, li l-**artikoli 12** u **12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jmorru kontra **l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*
9. *Illi la m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;*

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

3. Rat illi minkejja li l-intimata **Lily Schembri** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Schembri'], ġiet debitament notifikata bir-rikors promutur fil-5 ta' Novembru, 2020, din baqgħet ma ppreżentat l-ebda risposta entro t-terminu mogħti lilha u għalhekk ġiet meqjusa li hija kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkonsidrat dak li qalu x-xhieda fl-*affidavits* tagħhom, kif ukoll dak li qalu x-xhieda li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem il-Qorti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-10 ta' Mejju, 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia[1], kopja tal-kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia[2], li permezz tiegħu r-rikorrenti kkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena l-fond 68, Triq l-Assunta, il-Marsa [minn issa 'il quddiem 'il-fond'] lil Gaetano Schembri, u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali bħala prova li l-intimata tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[3] Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[4], kif ukoll kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Gaetano Schembri, missier l-intimata.[5]

5. **Salvina sive Sally Cassar**, fl-*affidavit* tagħha[6] spjegat li hija proprjetarja unika tal-fond li hija akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tal-10 ta' Mejju, 1978. Ir-rikorrenti qalet li permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 1984 fl-atti tal-istess nutar, hija kkonċediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena favur

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 17 tal-proċess.
[3] *A fol.* 20 tal-proċess.
[4] *A fol.* 22 tal-proċess
[5] *A fol.* 24 tal-proċess.
[6] *A fol.* 33 tal-proċess.

Gaetano Schembri, bis-subċens annwu u temporanju ta’ LM40.00. Hija spjegat li għalhekk din il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fl-10 ta’ Ottubru, 2005, u fil-frattemp leħaq miet Gaetano Schembri fil-21 ta’ Mejju, 1999. Ir-rikorrenti qalet li l-intimata Lily Schembri, li hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, kellha dritt *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979 tibqa’ tabita fil-fond b’titolu ta’ kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, b’żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li ma setgħet qatt tkun aktar mid-doppju. Qalet ukoll li skont il-liġi, fil-11 ta’ Ottubru, 2005 il-kera tal-fond in kwistjoni kellha ssir LM60.00 (€139.76) fis-sena, u baqgħet hekk sal-11 ta’ Ottubru, 2010, meta l-kera żdiedet għal €185 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti kompliet tispjega li fil-11 ta’ Ottubru, 2013, il-kera saret €197.32 fis-sena, fil-11 ta’ Ottubru, 2016 saret €201.39 fis-sena, u fil-11 ta’ Ottubru, 2019 saret €207.07 fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li fil-fehma tagħha l-liġi kif emendata fl-1979 tikser id-drittijiet fundamentali tagħha, peress li hija mhijiex tirċievi kera ġusta għal dan il-fond. Qalet ukoll li dawn l-emendi ma jżommux bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Hija kompliet tgħid li hija sabet ruħha tiffaċċja tibdil proċedurali mhux ġustifikat, għaliex minkejja li l-fond kien ingħata b’ċens bil-ħsieb li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika dan jirritorna lura fil-pussess tagħha, il-Gvern illeġisla b’tali mod li l-fond baqa’ fil-pussess tal-intimata. Ir-rikorrenti qalet li hija ħallset diversi flejjes f’taxxi tas-suċċessjoni, u jridu jgħaddu diversi snin biex tirkupra dak li ħallset f’taxxi mill-kera li hija tirċievi mingħand l-intimata. Ir-rikorrenti qalet li huwa għalhekk li hija qiegħda tippretendi li l-Avukat tal-Istat iħallasha kumpens għad-danni sofferti minnha tul is-snin, kemm dawk pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, minħabba fid-dħul fis-seħħ ta’ liġijiet li ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u d-drittijiet tal-inkwilini. Ir-rikorrenti qalet li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li hija qiegħda ddaħħal minnu fil-

preżent, €207.07 fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li hija qiegħda tippretendi kumpens għat-telf kollu soffert minnha minn dakinhar li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni fl-10 ta' Ottubru, 2005, sal-31 ta' Diċembru, 2019.

6. Il-kontro-eżami tar-rikorrenti sar waqt l-udjenza tas-26 ta' Frar, 2021[7], fejn spjegat li l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-familja Schembri għal diversi snin, u hija kienet tat il-fond b'konċessjoni enfitewtika. Ir-rikorrenti qalet li hija qatt ma daħlet fil-fond, għalkemm qalet li hija taf li dan qiegħed fil-pjan terran u l-intimati għamlu xi xogħol fih. Waqt l-udjenza tas-7 ta' Mejju, 2021 tkompla l-kontro-eżami tar-rikorrenti[8], fejn spjegat li fis-17 ta' Jannar, 2020, hija ffirmat skrittura privata ta' kirja tal-fond mal-intimata Lily Schembri. Qalet li d-durata ta' dan il-kuntratt hija ta' għaxar snin, u l-ammont ta' kera huwa ta' €1,000 fis-sena. Ir-rikorrenti qalet ukoll li kull darba li l-intimata kienet tħallas il-kera, hija kienet tiffirma l-ktieb tal-kera.

7. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea**, ippreżentat ir-rapport tagħha fl-4 ta' Mejju, 2021, wara li kienet aċċediet fil-fond sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà għall-perijodu mill-10 ta' Ottubru, 2005 u kull tliet snin sussegwenti, sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li hija aċċediet fil-fond fl-4 ta' Marzu, 2021, fil-preżenza tal-partijiet mhux assistiti, u setgħet tikkonstata li l-fond jikkonsisti f'*ground floor maisonette,* sottostanti proprjetà ta' terzi, f'żona residenzjali fil-Marsa. Qalet li l-fond ilu li nbena minn qabel it-Tieni Gwerra Dinjija, u għandu daqs ta' madwar 52 metri kwadri b'kollox. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstatat ukoll li l-*finishes* f'dan il-fond

[7] *A fol.* 46 tal-proċess.
[8] *A fol.* 57 tal-proċess.

huma antiki u hemm bżonn ċertu xogħol ta' *upgrading* u *refurbishment* sabiex il-fond jinġieb konformi mal-i*standards* tal-lum. Qalet li ż-żewġt ikmamar tas-sodda fil-fond huma mingħajr dawl u ventilazzjoni naturali, u waħda minnhom hija passaġġa. Qalet li mill-ispezzjoni viżwali li għamlet waqt l-aċċess, hija setgħet tikkonstata li l-istruttura tinsab f'kundizzjoni tajba. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju kompliet tgħid li s-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli, għalkemm il-*wires* huma mgħottija b'*casing* tal-injam espost fuq is-superfiċju tal-ħajt. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħha, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstatat li l-valur fis-suq ħieles ta' dan il-fond huwa ta' €85,000, filwaqt li l-valur lokatizju attwali tiegħu, esklużi l-mobbli, huwa ta' €4,200 fis-sena. Il-Perit Caruana Galea qalet li l-valur lokatizju tal-fond fl-2005 kien ta' €1,617 fis-sena, fl-2008 l-valur tiegħu kien ta' €2,156 fis-sena, fl-2011 il-valur tiegħu kien ta' €2,450 fis-sena, fl-2014 il-valur kien ta' €2,940 fis-sena, fl-2017 il-valur kien ta' €3,430 fis-sena, filwaqt li fl-2020 il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,200 fis-sena.

8. Permezz ta' nota ppreżentata fis-16 ta' Ġunju, 2021, l-intimata ppreżentat kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni tas-17 ta' Jannar, 2020, flimkien mal-irċevuti għall-ħlas tal-kera riċevuta minnha.[9]

9. L-intimata **Lily Schembri** tat id-depożizzjoni tagħha waqt l-udjenza tas-16 ta' Ġunju, 2021[10], fejn qalet li l-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet mdawwra minn fuq isem ommha Lucy Schembri għal fuq isimha, sena qabel. Qalet li fis-17 ta' Jannar, 2020, ir-rikorrenti u l-intimata daħlu fi ftehim lokatizju

[9] *A fol.* 83 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 99 tal-proċess.

ġdid, bil-konsegwenzi kollha li ftehim ġdid bħal dan iġib miegħu, u li permezz tiegħu l-intimata kriet il-fond għal €1,000 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Ir-rikorrenti stitwiet dawn il-proċeduri għaliex qiegħda tilmenta li bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, hija qiegħda ssofri minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti spjegat li hija s-sid tal-fond inkwistjoni, li ġie assenjat lilha minn ħutha permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni. Ir-rikorrenti qalet li hija daħlet fi ftehim li permezz tiegħu l-fond ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lil Gaetano Schembri, missier l-intimata, għal perijodu ta' 21 sena, u wara l-mewt ta' Gaetano Schembri, kienet bintu li kompliet fit-tgawdija tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika. Ir-rikorrenti qalet li bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, la darba l-intimata hija ċittadina Maltija, li kienet qiegħda tagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, hija kellha jedd tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti spjegat li maż-żmien il-kera żdiedet skont il-liġi, imma wara l-aħħar żieda li kien hemm fl-2019, il-kera ġiet awmentata biss għal €207.07 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li l-fond ma kienx dekontrollat, u għalhekk hija riedet tipproteġih minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa, billi kkonċedietu b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena. Ir-rikorrenti qalet li hija ilha dawn is-snin kollha mċaħħda mill-proprjetà tagħha mingħajr kumpens xieraq, u minkejja l-emendi leġislattivi li saru tul is-snin, fosthom bl-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, hija xorta waħda baqgħet imċaħħda mill-proprjetà tagħha u minn kumpens xieraq għat-teħid tagħha. Ir-

rikorrenti qalet li hija qatt ma rċeviet kumpens adegwat għall-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata, u għalhekk hemm sproporzjon bejn il-jeddijiet tagħha bħala sid il-fond u dawk tal-intimata bħala nkwilina.

11. Permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u partikolarment l-artikolu 12(2) tiegħu, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ta dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, b'tali mod li għamilha impossibbli għar-rikorrenti li tirriprendi lura il-pussess tal-fond. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara li hija qiegħda ssofri minn leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond kif protett permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk għandu jiġi ddikjarat li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli u għandu jagħmel tajjeb għall-kumpens dovut lilha. Ir-rikorrenti talbet għalhekk li l-Qorti tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnha, filwaqt li talbet lill-Qorti tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens.

12. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb illi preliminarjament ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond. Eċċepixxa wkoll li kienet ir-rikorrenti li konxjament ħolqot sitwazzjoni fejn hija sfat ipprivata mill-proprjetà tagħha, u dan għaliex meta kkonċediet il-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-Att XXIII tal-1979 kien diġà daħal fis-seħħ u għalhekk hija għażlet minn jeddha li tintrabat bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. L-intimat Avukat tal-Istat qal li mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jagħmilha diffiċli għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha, u f'dan il-każ ma kien hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex l-Istat għandu jedd iwettaq il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat

żied jgħid li l-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 għandhom għan leġittimu li joħroġ mil-liġi, huma fl-interess ġenerali, u kienu mfassla biex iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u dawk tal-komunità b'mod ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma tistax tilmenta li l-kera mhix togħla b'mod proporzjonat, tenut kont tad-disposizzjonijiet introdotti bl-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Qabel tgħaddi biex tindirizza l-mertu tal-vertenza odjerna, il-Qorti sejra tindirizza waħda mill-eċċezzjonijiet preliminari li tqajmet mill-intimat Avukat tal-Istat dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond. Jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni esebit in atti, li din il-fond ġie assenjata lir-rikorrenti minn ħutha, u ftit tax-xhur wara hija stess ikkonċediet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja favur Gaetano Schembri, missier l-intimata. Jirriżulta wkoll li l-aħħar ftehim ta' kera li ġie ffirmat bejn il-partijiet f'Jannar tal-2020, ġie ffirmat proprju mir-rikorrenti bħala sid u l-intimata dejjem għarfet lilha bħala s-sid tal-fond għaliex kienet teffettwa l-ħlasijiet tal-kera lilha. Il-Qorti, wara li eżaminat id-dokumenti kollha prodotti fl-atti ta' din il-kawża, m'għandha l-ebda dubju li r-rikorrenti hija verament is-sid tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tirrileva, kif għamlet diversi drabi oħra, li f'kawżi ta' din ix-xorta m'hemmx għalfejn ir-rikorrenti jippruvaw li għandhom titolu assolut fuq il-proprjetà li tkun, u lanqas m'għandhom għalfejn jippruvaw li għandhom titolu oriġinali fuqha, għaliex din mhijiex kawża ta' rivendika. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi miċħuda.

14. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li f'dan il-każ kienet ir-rikorrenti li b'mod konxju kkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena, u dan meta hija kienet taf bil-konsegwenzi legali li kienet ser

tiffaċċja mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika. Imma l-Qorti tifhem is-sottomissjoni li saret mir-rikorrenti fejn qalet li peress li l-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat, hija kienet qiegħa tiffaċċja r-riskju li l-proprjetà tagħha tiġi rekwiżizzjonata, bl-impożizzjoni fuqha tal-*fair rent* li ma kienet kera ġusta xejn għaliex kienet ibbażata fuq dik li kienet meqjusa bħala kera ġusta fl-1914, u mhux fis-snin tmenin meta l-fond ġie konċess lil missier l-intimata. Anki jekk ir-rikorrenti setgħet tipprevedi li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni hija ma kinitx ser tkun tista' tieħu l-pussess tal-proprjetà tagħha lura, xorta waħda jibqa' l-fatt li dak iż-żmien hija ma setgħetx tipprevedi l-mod kif il-kirjiet ta' fondi li mhumiex regolati bil-liġi ser jogħlew mal-medda taż-żmien, u għalhekk hija aġixxiet bil-mod li hija ħasset li kien l-aħjar mod kif tipproteġi ħwejjiġha.

15. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li l-mod kif jitħaddem l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-artikolu 12(2) tiegħu, huwa leżiv tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà, kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li jgħid hekk:

> "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."

16. F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali**[11], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ingħad:

[11] 07.04.2005.

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku "*to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions. As the Court said in the Marks case,* "Article 1 is in substance guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State" *(Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, second edition, p. 516 et seq).*

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions"* fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

17. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[12], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ('il-Qorti Ewropea') għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151).

[12] 30.07.2015.

18. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13], il-Qorti għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

> "Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.
>
> Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...
>
> Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

19. In vista ta' dawn l-insenjamenti u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-interventi leġislattivi li saru tul is-snin, wasslu biex ir-rikorrenti tibqa' taħt kontroll leġislattiv kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sid hija setgħet iddaħħal mill-kirja ta' dan il-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-fond, u dawn l-interventi jammontaw għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni tal-proprjetà privata tagħha. Barra minn hekk il-Qorti qieset li r-rikorrenti bħala sid tal-fond kienet mistennija li għal diversi snin tibqa' ġġorr waħedha l-piż ta' miżuri soċjali bil-proprjetà tagħha, mingħajr ebda għajnuna mill-Istat biex tagħmel dan. L-Istat minkejja li ħa ħsieb jilleġisla b'mod

[13] 24.06.2016.

li jħares il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż, naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien sabiex jassigura li dawn ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u huwa għalhekk li nħoloq żbilanċ u piż eċċessiv u sproporzjonat bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.

20. Il-Qorti Ewropea ppronunzjat ruħha wkoll dwar dan f'deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, fejn ingħad:

> *"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property."*

21. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti kienet iddaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta li bejn l-2005 u l-2019, ir-rikorrenti rċeviet bħala kera l-ammont ta' €139.76 fis-sena bejn l-2005 u l-2010 (€139.76 x 5 = €698.80), l-ammont ta' €185 fis-sena bejn l-2010 u l-2012 (€185 x 3 = €555), l-ammont ta' €197.32 fis-sena bejn l-2013 u l-2015 (€197.32 x 3 = €591.96), l-ammont ta' €201.39 fis-sena bejn l-2016 u l-2018 (€201.39 x 3 = €604.17), u fl-2019 il-kera kienet ta' €207.07, filwaqt li fil-bidu tas-sena 2020, il-partijiet iffirmaw ftehim

ġdid ta' kera li permezz tiegħu l-intimata obbligat ruħha li tibda tħallas €1,000 fis-sena bħala kera. Dan ifisser li l-kera attwalment ġiet riċevuta mir-rikorrenti bejn l-2005 u l-2019 kienet tammonta għal €2,657.

22. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, fir-rapport tagħha qalet li l-kera ġusta tal-fond li kieku kellu jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, kienet tammonta għal €1,617 fis-sena għat-tliet snin bejn l-2005 u l-2007, €2,156 fis-sena għat-tliet snin bejn l-2008 u l-2010, €2,450 fis-sena għat-tliet snin bejn l-2011 u l-2013, €2,940 fis-sena għat-tliet snin bejn l-2014 u l-2016, €3,430 bejn l-2017 u l-2019, filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' €4,200, u dan fl-istess waqt li l-partijiet ftehmu dwar kera ta' €1,000 fis-sena għall-kiri tal-fond. Dan ifisser li skont il-valutazzjoni li għamlet l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, ir-rikorrenti potenzjalment setgħet kellha introjtu ta' €37,779 li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

23. Ir-rikorrenti għamlet riferiment għall-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, partikolarment għad-dispost tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u qalet li minkejja li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jipprovdi rimedju xieraq u effettiv għall-ksur soffert minn sidien bħalha, billi jagħtihom l-possibilità li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment abbażi tal-valur tal-proprjetà sa massimu ta' 2% tal-valur tagħha, il-kera li hija tista' tirċievi bis-saħħa ta' din il-liġi, xorta tibqa' waħda sproporzjonata u baxxa. Ir-rikorrenti tissottometti li l-emendi leġislattivi li saru fl-2018, xorta waħda qegħdin jimponu fuqha arranġament lokatizju mal-intimata, qegħdin jimponu fuqha ammont massimu ta' kera li hija tista' tirċievi, u dan l-intervent leġislattiv huwa forma ta' kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà tagħha. Din il-Qorti tqis li safejn tirriżulta diskrepanza sostanzjali bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u l-kera massima li s-sid jista' jirċievi *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti

effettivament xorta waħda qiegħda tintalab iġġorr waħedha piż eċċessiv, u għalhekk m'hemmx il-proporzjon mixtieq bejn l-interessi ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ikkonstatat fir-rapport tagħha li l-valur tal-fond fis-suq fl-2020 kien ta' €85,000, u għalhekk anki li kieku r-rikorrenti kellha tingħata t-2% tal-valur tal-fond bħala kera, il-kera massima li hija tista' tirċievi hi ta' €1,700 fis-sena. Dan meta il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stabbiliet li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €4,200 fis-sena. Għalhekk jirriżulta li hemm sproporzjon qawwi bejn dak li r-rikorrenti tista' tirċievi *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u dak li hija tista' ddaħħal f'suq li mhux regolat bil-liġi. Magħdud ma' dan, wieħed irid iqis li r-rikorrenti xorta waħda hija mistennija li tibqa' f'relazzjoni forzata ta' sid mal-intimata inkwilina almenu ħames snin oħra, mingħajr ma tista' tbiegħ il-fond. Il-fatt li r-rikorrenti ma tistax tirriprendi dan il-fond kif u meta tixtieq, għall-Qorti huwa fattur suffiċjenti biex tikkonkludi li hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

25. Kwantu għal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat it-telf materjali li hija sofriet wara l-2005, kif ukoll il-fatt li b'konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, inħoloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u r-rikorrenti għadha fi stat ta' inċertezza dwar meta tista' tirriprendi lura l-pussess tal-fond. Għal dawn il-leżjonijiet ċertament li għandu jitħallas kumpens lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

26. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-

rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, huma diversi l-fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienet iddaħħal ir-rikorrenti kien jeċċedi €37,000, meta fir-realtà r-rikorrenti kellha bħala dħul mill-kirja li kien ferm anqas minn hekk. Barra minn hekk, l-Istat għal diversi snin ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-propjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rrimedjata, u anki meta ddaħħlu l-emendi għal-liġi, kien hemm il-ħtieġa li dawn jerġgħu jiġu emendati mill-ġdid u wħud minnhom ġew saħansitra revokati kompletament.

27. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fis-somma ta' €15,000 għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti. Bħala kumpens għad-danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li għandu jkun hemm ħlas ulterjuri ta' elf €1,500, sabiex b'hekk l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel ħlas fl-ammont komplessiv ta' €16,500 fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lily Schembri, u għalhekk huwa diffiċli għar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 68, Triq l-Assunta, l-Marsa;

2) Tiddikjara li l-imsemmi artikolu tal-liġi huwa leżiv tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, stante li qiegħed iċaħħadha mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha;

3) Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, li għandhom jiġu likwidati fl-ammont totali ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500), filwaqt li qiegħda tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur