QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 9

Rikors numru 116/19/1 FDP

Erika Gollcher, Jeanine Balani, Andre Cauchi u Martine Cauchi

v.

(1) L-Avukat tal-Istat li assuma l-atti minflok l-Avukat Ġenerali fil-5 ta' Novembru, 2020;
(2) L-Awtorita` tad-Djar; u
(3) Charles Schembri

1. L-atturi huma l-proprjetarji ta' fond li jinsab f'*Sacred Heart Street*, Birkirkara, li akkwistaw mill-eredita` ta' ommhom Georgette Cauchi, li min-naħa tagħha kienet akkwistat it-titolu tagħha mill-eredita` tal-ġenituri tagħha. Dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat permezz tal-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 42730/80 datata 3 ta' Gunju 1980 u ġie allokat lil Paul Abdilla versu l-kera ta' Lm64 fis-sena. Eventwalment l-istess fond kien

ġie allokat lil omm il-konvenut, Rita Schembri. Sussegwentement kienet inħarġet ordni ta' derekwiżizzjoni fis-16 ta' Marzu 2007, iżda l-konvenut baqa' jirrisjedi f'dan il-fond u llum iħallas il-kera ta' €209 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009. L-atturi jilmentaw f'din il-kawża illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni msemmija kienet leżiva tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li inoltre l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma wkoll leżivi tal-istess drittijiet peress li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-konvenut versu ħlas minimu li mhuwiex skont is-suq.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru (42730/80) kienet tilledilhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif ukoll jilledulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li jagħtu d-dritt ta' rilokazzjoni in perpetwu kif ukoll ħlas ta' minimu mhux skond is-suq u dan kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.
>
> 2. Konsegwentement Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond bin-numru 52 ġia 37, Kortin, Sacred Heart Street, Birkirkara, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimat Charles Schembri tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u minkejja d-derekwiżizzjoni l-fond baqa' okkupat mill-intimat Charles Schembri biex b'hekk tordna lill-intimat Schembri sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina il-lokazzjoni relattiva, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejjiġhom.
>
> 3. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati Avukat Ġenerali u l-Awtorita' tad-Djar huma responsabbli kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwiżizzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust

> bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.
>
> 4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, kif ukoll ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> 5. Tikkundanna lill-intimati Avukat Ġenerali u l-Awtorita' tad-Djar iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati kif ukoll ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-20 ta' Ġunju 2019 li kopja tagħha qed tiġi hawn eżebita u mmarkata bħala "Dokument E" u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni".

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* illi l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, li in kwantu l-ilment tal-atturi huwa kontra l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, it-tilwima tagħhom hija mal-Awtorita` tad-Djar u huwa ma jirrispondix għal dan, li l-atturi setgħu jikkontestaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, li bl-aċċettazzjoni tal-kera anke wara li ħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni l-atturi ħolqu relazzjoni ta' kera mal-konvenut, li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma jgħoddx f'dawn il-proċeduri, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli, li l-Istat għandu kull dritt li jippromulga leġiżlazzjoni sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali u għandu diskrezzjoni wiesgħa f'dan ir-rigward, li l-liġi ta' rekwiżizzjoni taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali, u li f'dawn iċ-ċirkostanzi mhuwiex meħtieġ li l-kera pagabbli lis-sid tkun ekwivalenti għal dik perċepibbli fuq is-suq liberu.

4. L-Awtorita` tad-Djar eċċepiet, *inter alia,* illi l-atturi jeħtieġu jġibu prova li huma l-unika sidien tal-fond in kwistjoni, li l-Qorti Kostituzzjonali

ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni, li d-drittijiet kostituzzjonali ma jistgħux jiġu trażmessi lil terzi la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*, li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhijiex leżiva tad-drittijiet fondamentali tal-atturi u li mhemm l-ebda prova li l-atturi ġew imġiegħla jaċċetaw lill-inkwilini.

5. Charles Schembri eċċepixxa, *inter alia,* li huwa għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju, li bħala ċittadin privat huwa m'għandux *locus standi* bħala konvenut f'dawn il-proċeduri, li hu qiegħed jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġiżlattivi validament promulgati u applikabbli fil-pajjiż u għalhekk bħala ċittadin privat ma jistax ikun ħati ta' ksur ta' drittijiet fondamentali, li l-atturi naqsu milli jutilizzaw rimedji ordinarji disponibbli għalihom, li l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu, li l-atturi m'għandhomx ġustifikazzjoni biex jitolbu l-iżgumbrament tiegħu mill-fond għaliex il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ qabel l-atturi akkwistaw il-fond in kwistjoni, li mhuwiex minnu li l-atturi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond, li l-atturi qatt ma pruvaw jinnegozjaw awment fil-kera, u li l-atturi ma jistgħux jippretendu kera aktar għolja minn dik stabbilita fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta *in omaġġ* tal-prinċipju *pacta sunt servanda.*

6. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-22 ta' Ġunju 2021 ġie deċiz hekk:

“Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa’ biss il-ħames eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.

Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar.

Tilqa’ t-tieni, eċċezzjoni tal-intimat Charles Schembri.

Tilqa’ wkoll limitatament, is-seba’ eċċezzjoni tal-intimat Schembri għal dak li jirrigwarda l-iżgumbrament.

Tiċħad l-ewwel, it-tielet, ir-raba’, l-ħames, is-sitt, it-tmien id-disa’, l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Schembri.

Tiċħad limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda t-titolu tal-fond.

Tilqa’ limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, fis-sens, li l-kumpens għar-rikorrenti jibda jiddekorri mill-perjodu meta l-fond iddevolva fuqhom mill-wirt ta’ Georgette Cauchi.

Tilqa’ t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, in kwantu, l-Avukat tal-Istat m’għandux jirrispondi dwar l-ilment ta’ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni.

Tilqa’ l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in kwantu l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax. Tilqa’ t-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha ta’ l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa’ l-Ewwel Talba tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni għall-fond 52, ġia 37, Kortin Sacred Heart Street, Birkirkara lill-intimat, b’hekk ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

Tiċħad limitatament l-ewwel talba fejn it-talba tirrigwarda dikjarazzjoni ta' ksur li l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru (42730/80) kienet qed tilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom.

Tilqa' limitatament it-Tieni Talba u;

- Tiddikjara li dawn ir-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens kif ser jiġi indikat aktar 'il quddiem.

- Tiddikjara illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 u l-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta' l-intimata.

- Tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat Charles Schembri mill-fond de quo.

Tiċħad it-Tielet Talba billi tiddikjara li l-Avukat tal-Istat mhuwiex direttament responsabbli għar-rekwiżizzjoni, kif hawnhekk mitlub tramite din it-talba, liema rekwiżizzjoni m'għadhiex in vigore stante li d-derekwiżizzjoni seħħet fl-2007, u peresss li l-Avukat tal-istat mhuwiex responsabbli għall-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas il-kumpens kif imsemmi fl-ewwel talba, konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.

Tilqa' r-Raba' Talba billi Tillikwida l-ammont ta' tnejn u għoxrin elf, u tmenin Ewro (€22,080) bħala danni pekunarji u disat elef Ewro (€9,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u tletin elf u tmenin Ewro (Ewro 31,080) mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-kumpens qed jingħata a tenur tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319.

Tilqa' l-Ħames Talba billi Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tnejn u għoxrin elf u tmenin Ewro (€22,080) bħala danni pekunarji u disat elef Ewro €9,000 bħala danni non-pekunarji li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u tletin elf u tmenin Ewro (Ewro 31,080) mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 (tal-Liġijiet ta' Malta).

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali datata 20 ta' Ġunju 2019 għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi l-konvenuti Charles Schembri u l-Awtorita' tad-Djar għandhom jerfgħu l-ispejjeż tagħhom.

7. L-Avukat tal-Istat preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-1 ta' Lulju 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata għal dak li huwa relatat mal-aggravji msemmija fir-rikors tiegħu.

8. L-Awtorita` tad-Djar preżentat ir-risposta tagħha għar-rikors tal-appell tal-Avukat tal-Istat fil-15 ta' Lulju 2021 permezz ta' liema rrimetiet ruħha għall-appell safejn dan mhuwiex inkompatibbli ma' dak indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħha.

9. L-atturi preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fl-20 ta' Lulju 2021 permezz ta' liema ssottomettew li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, u li l-appellant għandu jbati spejjeż doppji stante li dan l-appell huwa frivolu u vessatorju.

Ikkonsidrat;

L-Ewwel Aggravju

10. Permezz tal-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat jikkontendi illi l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Charles Schembri u ssib li mhuwiex leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Jargumenta illi skont il-ġurisprudenza, inkluż dik ċitata mill-ewwel Qorti

stess, l-inkwilin għandu interess ġuridiku biex ikun parti mill-kawża għaliex il-mertu tagħha jikkonċernah direttament.

11. L-atturi ssottomettew fir-risposta tal-appell tagħhom illi dan l-aggravju ma jikkonċernahomx peress illi l-konvenut Schembri huwa ntimat fil-kawża biss bħala nkwilin u ġie ċitat in kawża biss in vista tal-ġurisprudenza.

12. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> "33. Dwar it-tieni eċċezzjoni tal-intimat, ġie sostnut li l-Istat jista' jikkometti vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tal-bniedem u mhux ċittadin privat.
>
> 34. Il-Qorti tosserva illi huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. (Ara Gatt vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-5 ta' Lulju 2011). Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, l-intimat aderixxa ruħu mal-liġijiet viġenti, l-inkwilin bħala ċittadin privat ma jistax ikun ħati ta' ksur ta' drittijiet fondamentali, iżda se mai, L-Istat huwa tenut responsabbli għal leżjoni ta' drittijiet fondamentali tal-bniedem.
>
> 35. Għaldaqstant, tilqa' t-tieni eċċezzjoniji ta' l-intimat"

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa fondat. Huwa minnu illi l-konvenut Schembri ma jirrispondix għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan

ma jfissirx pero` illi Schembri m'għandux l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikun parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi *prima facie,* u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.[1]

14. Fit-tieni talba tagħhom l-atturi talbu lill-ewwel Qorti sabiex "tordna lill-intimat Schembri sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina l-lokazzjoni relattiva…" Din it-talba tolqot direttament lil Schembri u għaldaqstant huwa għandu jkollu l-opportunita` li jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Għall-finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenut Schembri u għaldaqstant huwa għandu jitqies bħala leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni.

15. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut Schembri qed tiġi miċħuda.

It-Tieni u t-Tielet Aggravju

16. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jargumenta illi l-kirja tal-konvenut Charles Schembri mhijiex soġġetta għall-Kapitolu 69 tal-

[1] Ara per eżempju: **Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et** (Appell, 5/10/2001)

Liġijiet ta' Malta u għall-Att X tal-2009 u għalhekk l-ewwel Qorti ma setgħat qatt tilqa' t-talbiet tal-atturi safejn dawn jilmentaw minn ksur tad-drittijiet tagħhom b'konsegwenza tal-operazzjoni ta' dawn il-liġijiet. Isostni illi meta nħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni kienu l-atturi stess li ħolqu relazzjoni ta' kera mal-konvenut Schembri u li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta sabet illi l-konvenut Schembri kien ilu jgħix fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera għal perjodu twil ta' snin sa minn meta l-fond kien ġie rekwiżizzjonat. L-Avukat tal-Istat jargumenta illi skont il-liġi, iż-żmien meta l-konvenut kien jokkupa l-fond in kwistjoni a bażi tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma jammontax għall-okkupazzjoni taħt titolu ta' kera għaliex dan huwa eskluż mill-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta stess u li skont il-ġurisprudenza dak iż-żmien il-konvenut kellu relazzjoni *sui generis* mal-Awtorita` tad-Djar ibbażata fuq il-Kapitolu 125 tal-Liġiiet ta' Malta. Ikompli illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirregolax it-twelid jew ħolqien ta' kirja iżda t-tiġdid tagħha wara l-għeluq taż-żmien oriġinali, u f'dan il-każ dan il-Kapitolu tal-Liġi ma jistax japplika peress illi l-Ordni ta' Derewkiżizzjoni nħarġet fis-16 ta' Marzu 2007, u ċioe` fi żmien meta l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setax jibda jitħaddem.

17. Permezz tat-tielet aggravju l-Avukat tal-Istat jikkontendi illi ladarba l-kirja in kwistjoni mhijiex regolata skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, mhemm l-ebda lok għad-dikjarazzjoni magħmula mill-

ewwel Qorti li kwalunkwe wlied naturali jew legali u membri tal-familja tal-konvenut m'għandhomx dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija skont il-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-eventwalita` tal-mewt tal-konvenut Schembri.

18. L-atturi jirribattu illi l-kawża odjerna ġiet intavolata minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li nħarġet f'Mejju 1980 u li ġie revokat fis-16 ta' Marzu 2007. Isostnu li dan l-aggravju għandu jiġi miċħud għaliex mar-revoka tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nħolqot relazzjoni ta' kera bejnhom u bejn il-konvenut Schembri li tinsab regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. Fir-rigward tat-tielet aggravju jsostnu li l-ewwel Qorti għamlet sew meta ddikjarat illi l-ulied naturali u/jew legali tal-konvenut u l-membri tal-familja tiegħu m'għandhomx aktar jibbenefikaw mill-protezzjoni mogħtija lilhom mill-Kodiċi Ċivili u mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "121. Il-Qorti tosserva illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa fallaċi u ma jistax ireġġi. Jiġi osservat, li l-inkwilin Charles Schembri kien ilu jirrisjedi fil-fond b'kera irriżorja għal perjodu twil ta' snin minn meta l-fond kien għadu rekwiżizzjonat. Għalhekk, evidentement, ma jista' qatt jingħad li din hija kirja li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995. Fil-każ in eżami, kien hawn tiġdid awtomatiku ta' lokazzjoni, li seħħ bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-liġijiet, fosthom il-Kap 69. Għalhekk, dak li għandu jiġi mistħarreġ, huwa jekk dawn il-provvedimenti tal-liġi, li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

20. Il-Qorti tqis illi t-tieni aggravju huwa nfondat. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilina kienet tħallas il-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mit-22 ta' Awwissu 1983. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwiżizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġiżlazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.

21. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-

applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.

22. Fir-rigward tat-tielet aggravju, il-Qorti tosserva li permezz tal-Att XXIV tal-2021 il-leġiżlatur emenda t-tifsira tal-kelma "kerrejja." Għaldaqstant, għalkemm dan l-aggravju ser jiġi miċħud stante li t-tieni aggravju ġie miċħud, il-Qorti tqis li jkun xieraq li jsir *caveat* fir-rigward ta' din l-ordni tal-ewwel Qorti sabiex dan ikun mingħajr preġudizzju għall-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, ġaladarba l-validita` ta' dawn l-emendi ma ġietx impunjata f'dawn il-proċeduri.

Ir-raba' aggravju

23. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jikkontendi illi ladarba mhemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi m'huwa dovut l-ebda kumpens lilhom. Skont l-Avukat tal-Istat, mill-fatt illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 mhumiex applikabbli għal dan il-każ, għandu jirriżulta li mhemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi u konsegwentement trid tiġi revokata dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema ġie akkordat kumpens lill-atturi. Jikkontendi li fi kwalunkwe każ dan l-ammont huwa eċċessiv meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni skont kif stmata mill-Perit Tekniku.

24. L-atturi jirribattu illi dan l-aggravju m'għandux mis-sewwa kkonsidrat id-diskrepanza bejn il-kera li jirċievu u l-valur lokatizju tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, u kkonsidrat ukoll li ma kien hemm l-ebda salvagwardja proċedurali għat-tutela tal-interessi u drittijiet tagħhom bħala sidien tal-proprjeta`.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

25. Peress illi t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie miċħud, isegwi li lanqas ma għandha tintlaqa' dik il-parti ta' dan l-aggravju skont liema l-Avukat tal-Istat jikkontendi li m'għandu jiġi akkordat l-ebda kumpens.

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.

27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum ’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.

28. F’dan il-każ jirriżulta li mit-30 ta’ April 1987 sal-2019, il-kera pagabbli fuq is-suq liberu skont ir-relazzjoni teknika kienet fl-ammont ta’ ċirka €59,600. Minn dan l-ammont għandu mbagħad isir tnaqqis ta’ 30% kif spejgat, li jwassal għall-ammont ta’ ċirka €41,720, u mbagħad tnaqqis ta’ 20% li jwassal għall-ammont ta’ ċirka €33,376. Minn dan l-ammont għandha mbagħad titnaqqas il-kera mħallsa mill-konvenut Schembri matul dan il-perjodu, li jirriżulta li kienet fl-ammont ta’ ċirka €6,000. Għaldaqstant l-ammont ta’ kumpens pekunarju xieraq kellu jkun fl-ammont ta’ €27,376. Ma’ dan l-ammont imbagħad trid tiżdied somma sabiex tkopri d-danni non-pekunarji sofferti mill-atturi matul is-snin. Minn naħa tagħha l-ewwel Qorti llikwidat is-somma globali ta’ €31,080,

rappreżentanti in kwantu għal €22,080 għad-danni pekunarji u €9,000 għad-danni non-pekunarji. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li mhemmx lok li l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti jiġi riformat.

29. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. tilqa' l-ewwel aggravju u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema l-konvenut Charles Schembri ġie lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

ii. tiċħad il-bqija tal-aggravji tal-Avukat tal-Istat;

iii. tordna illi d-dikjarazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti li "*kwalsiasi* wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija *a tenur* tal-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 fl-eventwalita` tal-mewt tal-intimat" għandha tkun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi ntrodotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu in kwantu għal kwint ($^1/_5$) mill-atturi u erba' kwinti ($^4/_5$) mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm