QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 259/2021 FDP

Fl-ismijiett

Keith Camilleri
[K.I. nru. 122686(M)]

vs.

Georgina Schembri
[K.I. Nru. 0063742(M)]

u

L-Avukat Tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' April 2021, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjetà Flat 1, St. Francis, Triq in-Naġġar, il-Mosta.* ***(Dok. A)***

    2. *Ir-rikorrenti jikri dan il-fond lill-intimata Georgina Schembri, li żżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' tliet mija u sbatax-il Euro (€317) kull sitt xhur, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament*

skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. *Il-protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sid rikorrenti milli jieħu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li hu sfurzat jibqa' jaċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħet u tista' tikseb fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.*

4. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilina (l-intimata Georgina Schembri), stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

5. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

6. *Ir-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li hu ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jista' biss jirċievi dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

8. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qiegħed jagħmel is-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li dderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament*

effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

2. *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.*

3. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

4. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimata Georgina Schembri ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;*

5. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata;*

6. *Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

2. Rat illi fil-21 ta' Mejju 2021, l-intimata **Georgina Schembri** irrispondiet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

   1. Illi l-esponenti tirrileva illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fundamentali u dan għas-segwenti raġunijiet;

2. Illi preliminarjament, l-esponenti m'hijiex il-leġittimu kontradittur biex twieġeb għat-talbiet magħmula mir-rikorrenti stante li min-natura tagħhom dawn it-talbiet jistgħu jitressqu biss kontra l-Gvern jew entiti pubbliċi;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-Onorabbli Qorti għandha tirrfjuta li teżerċita' s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) billi r-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji disponibbli lilha skont il-liġi;

4. Illi fit-tieni lok l-intimata qiegħda tgawdi minn kirja illi tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u matul il-kirja hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti u għalhekk mhux fil-kompitu tagħha li twieġeb għat-talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali;

5. Illi di fatti r-rikorrenti dejjem aċċetta u l-esponenti dejjem ħallset il-kera dovutu minnha fl-ammonti stupulati fil-liġi. Barra minn hekk, l-esponenti dejjem żammet rapport tajjeb mar-rikorrenti;

6. Illi in oltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevdux id-deprivazzjoni totali tal-propjeta', iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-propjeta';

7. Illi, mingħajr preġudizzju għal-premess, l-eċċipjenti umilment tikkontendi illi proċeduri ta' din ix-xorta d-dmir tal-Qorti huwa li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrenti u tagħti rimedju. F'kull każ, u dejjem mingħajr preġudizzju, ir-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv filwaqt li r-rimedju ulterjuri tal-iżgumbrament ikun qed joħloq żbilanċ fil-miżien tad-drittijiet tal-individwu u s-soċjeta' in ġenerali li l-Istat ikun fid-dmir li jipproteġi. Fl-għoti tar-rimedju din l-Onorabbli Qorti għandha wkoll tieħu konjizzjoni taċ-ċirkostanzi partikoli ta' dan il-każ bħal fatt illi l-esponenti hija mara anzjana u dan il-fond huwa l-unika residenza tagħha;

8. Illi konsegwentament ladarba l-esponenti kull m'għamlet hu li avalliet ruħha minn liġi viġenti, m'għandhiex legalment tirrispondi għall-kostituzzjonalita' o menu tal-liġi kif applikata jew li tkun ordnata tiżgombra l-fond de quo jew tiġi b'mod ieħor tiġi ppreġudikata finanzjarjament;

9. Illi għar-raġunijiet fuq esposti u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

10.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi fil-31 ta' Mejju 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u* ***jrid iġib prova tal-ftehim tal-kirja*** *tal-fond bl-indirizz ta' Flat 1, St. Francis, Triq in-Naġġar, il-Mosta. Di piu', ir-rikorrent għandu wkoll jindika* ***d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jrid iġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini*** *(Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

   2. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Illi jsegwi għalhekk li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu* ***jista` jigi kkunsidrat biss mid-data ta` meta sar is-sid tal-fond mertu ta` dan il-każ b'permezz ta' kuntratt ta' kompravendita, u ċioe' mill-5 ta' Mejju 2014,*** *u mhux qabel;*

   3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrent huma ġustifikati għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali s-sitwazzjoni li qiegħed jilmenta dwarha r-rikorrent ġiet maħluqa minnu stess. Dan jingħad għaliex* ***ir-rikorrent minn jeddu għażel*** *li joqgħod għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta akkwista l-fond kolpit bl-inkwilinat in kwistjoni b'permezz ta' kuntratt ta' kompravendita fl-2014. Tabilħaqq, meta ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' kompravendita, id-dispożizzjonijiet legali relattivi għat-tiġdid tal-kirja kienu diġa' fis-seħħ u allura r-rikorrent kien jaf minn qabel taħt liem reġim legali kien sejjer jidħol fih u kien jaf minn qabel li l-fond huwa assoġġettat għal din il-kirja. Għaldaqstant, il-protezzjoni tal-kirja ma kinitx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrent li aċċetta li jakkwista fond li huwa suġġett għal-kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu volenti non fit injuria;*

   4. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

   5. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 indikati mir-rikorrent ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

   6. *Dejjem bla ħsara għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi* ***l-Artikolu***

***47(9) tal-Kostituzzjoni**, "**Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

7. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, bħal l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

9. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-*

qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. *Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

12. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

13. *Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrent, jiġi enfasizzat ukoll li f'każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqogħdu lura milli jistabbilixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f`din il-kawża partikolari, u ċioe' inter partes;*

14. *Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et***, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

15. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' akkwist datat 5 ta' Mejju 2014 fejn ir-rikorrenti akkwista l-fond mingħand is-soċjeta' Sorriso & Co (fol 4) u fejn, fost affarjiet oħra, jingħad illi

" Din il-projeta qed tinbiegħ bħala soġġetta għall kirja favur terzi"

5. Rat illi fl-14 ta' Ġunju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem.
6. Rat l-affidavit ta' **Keith Camilleri**, minnu ppreżentat fit-29 ta' Lulju 2021 (fol 23).
7. Rat illi fl-24 ta' Frar 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-4 ta' Marzu 2022 (fol 34).
8. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat illi saru fid-19 ta' April 2022 (fol 58), u li għalihom irrispondiet il-Perit Tekniku fit-28 ta' Ġunju 2022 (fol 65).
9. Rat illi fit-30 ta' Ġunju 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.
10. Rat illi fit-30 ta' Ġunju 2022, l-intimata Georgina Schembri iddikjarat illi ma kellhiex provi x'tippreżenta.
11. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux provi x'iressaq.
12. Rat illi fis-17 ta' Novembru 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.
13. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti ppreżentati fid-9 ta' Frar 2023.
14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimata Georgina Schembri ppreżentati fit-2 ta' Frar 2023.
15. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ppreżentati fit-3 ta'April 2023.
16. Rat illi fit-3 ta' April 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

17. Jirriżulta li r-rikorrent Keith Camilleri akkwista l-fond mingħand is-soċjeta' Sorriso & Co Limited permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Mejju 2014 fejn huwa akkwista l-fond għall-prezz ta' €43,000 "tale quale, fl-istat u kundizzjoni li tinsab fiha llum" kif ukoll "bħala soġġetta għal kirja favur terzi".

18. Jirriżulta illi r-rikorrent jikkontendi illi l-fond huwa mikri lil Georgina Schembri, u dana b'kirja protetta, ossija ta' qabel is-sena 1995, fejn l-istess Georgina Schembri qiegħda tħallas kirja ta' €317 kull sitt xhur.

19. Jirriżulta illi l-intimata Georgina Schembri, fid-difiża tagħha, partikolarment ir-raba' difiża (fol 10), tikkonferma illi hija "*qiegħda tgawdi minn kirja illi tibbenefika mill-protezzjoni tal-Liġi u matul il-kirja hija dejjem aġixxiet skond il-liġijiet viġenti.*"

20. Jirriżulta wkoll illi l-istess intimata Georgina Schembri, fl-istess difiża tagħha, ossija il-ħames difiża, tikkonferma wkoll illi "r-rikorrenti dejjem aċċċetta u l-esponenti dejjem ħallset il-kera dovuta minnha fl-ammonti stupulati fil-liġi. Barra minn hekk, l-esponenti dejjem żammet rapport tajjeb mar-rikorrent".

Provi

21. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, l-uniċi provi illi tressqu quddiem dina il-Qorti kienu il-kuntratt tal-5 ta' Mejju 2014 fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena fejn ir-rikorrent akkwista il-fond mingħand is-soċjeta' Sorriso & Co għal prezz ta' €43,000 u l-affidavit tar-rikorrent fejn ikkonferma l-fatti.

22. Ma tressqet ebda prova dwar l-eżistenza ta' kirja favur ta' Georgina Schembri u wisq anqas ma xehdet Georgina Schembri biex tikkonferma jekk teżistix kirja o meno a favur tagħha u kemm qiegħda tħallas.

23. Madanakollu, il-Qorti tosserva li fid-difiża tagħha, Georgina Schembri stess ammettiet illi kellha kirja protetta u li qiegħda tħallas lir-rikorrent il-kera lilu dovuta ta' €317 kull sitt xhur u għandha relazzjoni tajba mar-rikorrent.

24. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax il-faqar tal-provi prodotti quddiemha u kienet tippretendi illi, r-rikorrent jippreżenta, ta' mill-anqas, provi illi huwa qiegħed verament jirċievi l-kera mingħand Georgina Schembri u jekk tali kirja hija waħda protetta jew le. Il-Qorti tirrileva illi dawna huma proċeduri Kosituzzjonali u għalhekk ma għandhomx jittieħdu b'mod leġġer, fejn ir-rikorrenti li qiegħed jilmenta minn ksur ta' natura Kostituzzjonali għandu jassikura ruħu li jressaq il-provi kollha meħtieġa biex jipprova l-każ tiegħu, u mhux iħalli lill-Qorti tasal għal konklużjoni fuq sempliċi dikjarazzjonijiet – tali nuqqas ser jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

Rapport Peritali

25. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet: (fol 34-54)

    L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw biss punti tekniċi li setgħet tasal għalihom minn dak li rat matul l-aċċess, mill-informazzjoni/dokumentazzjoni tal-ispoll u mill-komputazzjonijiet magħmula minnha:

    a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tat-23 ta' April 2021 tal-fond 'Flat 1, St Francis, Triq in-Naġġar, il-Mosta', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 95 metru kwadru, u floorspace totali ta' ċirka 108 metru kwadru, għall-valur ta'***

€200,000 (Mitejn elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €7,200 fis-sena (Sebat elef u mitejn ewro)[1].

b. *Illi l-valuri taż-żewġ Mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżultaw mill-Mudell Numru 1, fejn intużaw l-indiċi, huma wisq għoljin u għalhekk il-Mudell Numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.*

c. *Illi l-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq Mudell Numru 2 (Dok. P3 anness) peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda ddettaljata*

d. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta'* ***€5,400 fis-sena (Ħamest elef u erba' mitt ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€3,600 fis-sena (Tlett elef u sitt mitt ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€3,420 fis-sena (Tlett elef, erba' mija u għoxrin ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€2,376 fis-sena (Elfejn, tliet mija u sitta u sebgħin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€1,720 fis-sena (Elf, seba' mija u għoxrin ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€1,040 fis-sena (Elf u erbgħin ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€720 fis-sena (Seba' mija u għoxrin ewro).***

26. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, il-Perit Tekniku, sarulha domandi in eskussjoni da' parte tal-Avukat tal-Istat, illi għalihom l-Perit Tekniku rrispondiet u ma biddlitx il-konklużjonijiet tagħha, u għalhekk dina il-Qorti ser tqis il-konklużjonijiet tagħha bħala finali.

27. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti talab illi kwalsiasi stima tal-valur lokatizzju ssir mis-sena 1987 'il quddiem minkejja illi r-rikorrenti akkwista l-fond fis-sena 2014, u għal dan kien oġġezzjona l-Avukat tal-Istat – din il-Qorti tqis illi kwalsiasi spejjeż peritali relatati minn qabel 2014 għandhom ikunu a kariku tar-rikorrent, u ser tipprovdi għal dan fil-kap tal-ispejjeż.

Difiżi mqajjma

28. Jirriżulta illi l-intimata Georgina Schembri, fid-difiża tagħha, fost il-varji difiżi minnha mqajjma, filwaqt li nsistiet illi hija ma kinetx il-leġittimu kontradittur u ma kellha tiġi mġiegħla tħallas ebda kumpens, saħqet illi hija dejjem ħallset skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandha u għalhekk ma kellhiex tiġi żgumbrata minn hemm.

[1] €600 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €200,000 ġie kapitalizzat bit-3.6%.

29. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, filwaqt illi saħaq li prova tal-kirja ma nġibitx, oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq li ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009 u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetàjiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Każ kontra Georgina Schembri</u>

30. L-intimata Georgina Schembri, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħha, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma hijiex il-leġittimu kontradittur.

31. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et,** fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjeż f'kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m'għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntraditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

32. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

33. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Georgina Schembri saħqet illi ma għandha tbagħti ebda spejjeż.

34. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illi ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

> *... kumpens bħal dak għandu jbagħtih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado*

jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

35. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimata Georgina Schembri kienet biss benefiċċjarja minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienet qiegħda tabbuża minnha, u għalhekk ċertament hija ma għandha tbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħha.

36. L-intimata ukoll saħqet illi hija ma kellhiex tiġi żgumbrata mill-fond, stante illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-Liġi u qiegħda fil-fond b'mod legali. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et,** deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.

37. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimata, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le, u dan abbażi tal-Att XXIV tal-2021.

38. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

39. L-intimata qajjmet ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le

40. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini, l-intimati George u Pauline Gatt, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

41. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

42. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

43. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

44. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

45. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-<u>tgawdija paċifika</u> tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar <u>teħid b'mod obbligatorju</u> tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

46. L-artikolu 37(1) tal-**Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

47. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

48. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."

49. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

50. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma-

a. *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
b. *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
c. *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
d. *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

51. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

52. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

53. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).</u>

54. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

55. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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."*

56. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

57. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera hija ċirkoskritta bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

58. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta' Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> *"Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, James and others vs the United Kingdom, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in Sporrong and Lonnroth vs Sweden, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also Broniowski vs Poland (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten Czapska vs Poland - (App No. 35015/97 -19 June 2006)."*

59. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

60. Fil-każ suċitat ingħad:

> *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".*

61. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

> *"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, Anthony Aquilina vs Malta no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; Montanaro Gauci & others vs Malta, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and Zammit and Attard Cassar vs Malta, cited above § 62).*

62. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"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 accommodation."

63. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn filwaqt illi ma huwiex indikat minn meta bdiet tali kirja, huwa fatt illi meta r-rikorrenti akkwista fil-5 ta' Mejju 2014, tali kirja kienet ġia hemm u ġie dikjarat illi tali fond kien soġġett għall-kirja, indikazzjoni suffiċjenti għal din il-Qorti biex tindika illi kienet waħda protetta.

64. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' €317 kull sena – madanakollu, għalkemm ikkonfermat mill-intimata Schembri fl-eċċezzjonijet tagħha, r-rikorrent ma ppreżenta ebda prova ta' dan.

65. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrent huwa bbażat fuq in-nuqqas ta' proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrent.

66. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll Sergio Falzon et vs L-A.G. et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).

67. Meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

68. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.

69. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimati f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

70. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrent, talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi.

71. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

72. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

73. Jirriżulta li r-rikorrent talab għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

Data ta' Leżjoni

74. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

75. Jirriżulta illi l-fond kien akkwistat mir-rikorrent Keith Camilleri mingħand is-soċjeta' Sorriso & Co fil 5 ta' Mejju 2014.

76. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 2014** 'il quddiem.

77. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fit-23 ta' April 2021, ossija qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

78. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022:

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li*

> *jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għaliħ qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.*

79. Ikkunsidrat illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jissanaw il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

80. Ma jirriżultax jekk mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrent nieda proċeduri kif għandu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Att XXIV tal-2021.

81. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>1 ta' Ġunju 2021</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

82. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 2014 sa Ġunju 2021, ossija sebgħa snin u xahar, fejn din il-Qorti għal fini ta' prattiċita' ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' sebgħa snin.

<u>Kumpens</u>

83. Il-Qorti tibda billi tagħmel tagħha dak ili qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et** deċiża fid-29 ta' Marzu, 2023 fejn qalet:

> *għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."*

84. Għalhekk, din il-Qorti ser tadotta r-regola fuq stabbilita.

85. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent akkwista l-fond meritu tal-kawża odjerna fil-5 ta' Mejju 2014, u qed jipperċepixxi kera ta' €317 kull sitt xhur, ossia €634 fis-sena.

<u>Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji</u>

86. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-*

> *introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

87. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwu l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

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

88. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu mbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

89. Dwar id-danni non-pekunjarji, filwaqt illi l-Qorti hija a korrent tal-ġurisprudenza li takkorda €500 għal kull sena, hija tqis illi, fil-każ odjern, peress illi jirriżulta illi r-rikorrent akkwista l-fond ben a korrent tal-fatt illi l-fond kien soġġett għal kirja protetta u li għalhekk ċertament ibbenefika fejn jirrigwarda prezz tal-propjeta', din il-Qorti tqis illi kwalsiasi leżjoni morali li timmerita li tiġi kkumpensata għandha tiġi soġġetta għal tali fatti - għalhekk il-Qorti tqis illi l-kumpens annwu għal danni non-pekunjarji għandu jkun ta' €100 għal kull sena li fiha seħħet il-leżjoni.

90. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonjiet dwar danni non-pekunarji, il-kalkolu tad-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għandu jkun is-segwenti:

<u>Danni Pekunjarji</u>								
Minn	Sa	Kera Percepibbli	Snin	Xhur	TOTAL			
2014	2016	3600	3		10800			
2017	2020	5400	4		21600			
2021	2021	7200		6	3600			
	Numru ta'	Snin	7					
				TOTAL	**36000**			
			Naqqas 30%		10800			
		Bilanc				**25200**		
			Naqqas 20%			5040		
				TOTAL Danni Pekunjarji			**20160**	
<u>Kera Mhallsa</u>								
Minn	Sa	Kera	Snin	TOTAL				
2014	2021	634	7	4438				
	Numru ta'	Snin	7					
		TOTAL		4438				
				Naqqas Kera Mhallsa			**4438**	
				BILANC Danni Pekunjarji				**15722**
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens	Snin	Total						
100	7	700						
				ZID Danni Non Pekunjarji				**700**
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					**16422**

91. Il-Qorti tosserva li tali somom ċertament jinkorporaw fihom l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

92. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond Flat 1, St. Francis, Triq in-Naġġar, Mosta għandu jkun ta' **<u>sittax-il elf, erbgħa mija u tnejn u għoxrin Euro (16,422)</u>**.

Rimedju Ulterjuri

93. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimata Georgina Schembri tmut, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

94. In vista tal-fatt illi dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

95. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimata Georgina Schembri ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat.

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

Tilqa' t-tmien eċċezzjoni ta' l-intimata Georgina Schembri filwaqt illi;

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet ta' l-intimata Georgina Schembri.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' l-Ewwel Talba kif mitluba limitatament billi:

Tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **iżda mhux** l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tiċħad it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti kif redatti.

Tilqa' t-tielet, il-ħames u s-sitt talba u dana billi:

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **sittax-il elf, erbgħa mija u tnejn u għoxrin Euro (16,422)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sittax-il elf, erbgħa mija u tnejn u għoxrin Euro (16,422)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, peress illi l-Qorti ċaħdet it-talba magħmula abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni filwaqt illi laqgħet it-talba a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll għar-raġunijiet fuq imsemmija, l-Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tar-rikorrent, b'dan illi l-ispejjeż Peritali għandhom jinqasmu ugwalment bejn l-Avukat tal-Istat u r-rikorrent, filwaqt illi l-intimata Georgina Schembri għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha hi.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur