QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Disgħa (9) ta' Novembru 2023

Rikors Numru 505/2021 FDP

Fl-ismijiet

Nicholette Aquilina di Noto (karta tal-identita numru 397867M) u **Daniele di Noto** (karta tal-identita numru 82209L)

-vs-

L-Avukat tal-Istat

u għal kull interess li jista' jkollhom:

Anthony Mamo (karta tal-identita' numru 847553M) u **Rita Mamo** (karta tal-identita' numru 461256M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 5 ta' Awissu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

Illi r-rikorrenti Nicholette Aquilina di Noto hija proprjetarja' tal-fond bl-isem "St. Paul's", bin-numru mitejn u ħamsa u tmenin (285), Triq San Albert, Gżira, illi ppervjena lilha b'titolu ta' prelegat imħolli lilha permezz ta' l-aħħar testment illi għamel missierha Spridione Aquilina nhar is-27 ta' Lulju 2000 fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Burlo' (kopja annessa u mmarkata bħala

Dok. A), liema wirt ġie dikjarat permezz ta' att ta' dikjarazzjoni causa mortis ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Mangion fit-30 ta' Jannar 2002, (kopja annessa u mmarkata Dok. B), kif aġġustat permezz ta' att tal-4 ta' Ġunju 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Mangion (kopja annessa u mmarkata Dok. C), u permezz tal-istess att tat-30 ta' Jannar 2002 saret ukoll l-immissjoni fil-pussess tal-imsemmi fond a favur tal-istess rikorrenti;

Illi r-rikorrenti Nicholette Aquilina di Noto hija miżżewġa lill-esponenti Daniele di Noto u bejniethom hemm viġenti ir-reġim matrimonjali tal-komunjoni tal-akkwisti;

Illi l-imsemmija proprjeta hija proprjeta' dekontrollata, li ilha hekk reġistrata sa mill-25 ta' Ġunju 1973, kif jirriżulta mid-dokument anness u mmarkat Dok. D;

Illi tali fond huwa mikri lill-intimati Anthony u Rita konjuġi Mamo u ilu hekk mikri sa mis-sena 1985 u dan għal kera ta' elf u sebgħa u erbgħin ewro u erbgħa ċenteżmi (€1,047.04) fis-sena;

Illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat dan ma kienx soġġett għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, biex b'hekk wara t-terminu lokatizzju, il-lokazzjoni setgħet tiġi tterminata kif u meta jrid is-sid a tenur tal-liġi.

Illi permezz tal-introduzzjoni ta' dawn id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, senjatament l-artikolu 5 tal-Kap. 158, din il-fakolta' mogħtija bil-liġi ittieħdet lir-rikorrenti stante li l-intimati bħala ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ingħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni, b'żieda fil-kera skont iż-zieda fl-inflazzjoni li ma setgħatx teċċedi d-doppju darba kull ħmistax-il sena.

Illi konsegwentement, bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdiija tal-proprjeta' tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat.

Illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-intimati dejjem ħallsu a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u n-nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u n-nuqqas tal-leġislatur li jindirizza dan l-iżbilanċ matul is-snin li ilha fis-seħħ il-kirja, vvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Ligijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi minkejja li l-leġislatur reċentement permezz tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ipprova jtaffi l-inġustizza li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjeta', l-emendi introdotti ma jindirizzawx il-lanjanzi għal vjolazzjonijiet li r-rikorrenti soffrew matul is-snin li ilha viġenti l-kirja u dan kif ġie ukoll ppronunzjat fir-rigward ta' vjolazzjonijiet passati b'referenza

għall-emendi li kienu ġew introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018, fis-sentenzi fl-ismijiet Gerald Camilleri vs. Avukat Generali et deċiza mill-Prim Awla, Sede Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2019 u Vincent John Rizzo et vs. Avukat Ġenerali et deċiza mill-Prim Awla, Sede Kostituzzjonali fit-13 ta' Jannar 2020.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza fid-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi, kif ġie pronunzjat f'sentenzi fuq din il-materja bħal fost oħrajn is-sentenza fl-ismijiet Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-14 ta' Diċembru 2018 l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja u li jistabilixxu l-kera dovuta jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi fil-każ tar-rikorrenti, l-indħil tal-Istat fid-dritt għall-użu tal-proprjeta tagħhom, ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-imsemmi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dana peress li l-indħil ma jilħaqx bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita' u l-protezzjoni tad-drittjiet fondamentali tar-rikorrenti.

Illi kif ġie ukoll ippronunzjat mill-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza fl-ismijiet Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016, t-teħid ta' interess fi proprjeta' għal skopijiet ta' kirja mingħajr kumpens xieraq, għandu jgawdi ukoll mill-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sid mill-użu u t-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.

Illi kif ġie ppronunzjat fis-sentenza fl-ismijiet Paul Borg vs. Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali fit-2 ta' Diċembru 2020, l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami, ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati u bilanċjati favur is-sidien ta' proprjetajiet milquta b'tali liġi, b'dan illi l-istess sidien huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust, b'mod li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'. Fil-każ tar-rikorrenti, l-imsemmija leżjoni ppersistiet sa mill-inqas sa qabel l-introduzzjoni tal- XXIV tal-2021.

Illi fiċ-ċirkostanzi għalhekk ir-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, fil-konfront tar-rikorrenti ċaħdet lill-istess rikorrenti mid-dritt*

tagħhom li jirċievu kera ġusta għall-fond bl-isem "St. Paul's", bin-numru mitejn u ħamsa u tmenin (285), Triq San Albert, Gżira;

2. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-imsemmija proprjeta' bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u 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 fiċ-ċirkostanzi;*

3. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi u dan żgur sal-1 ta' Ġunju 2021.*

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

5. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

2. Rat illi fit-8 ta' Ottubru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu prova siewja li biha juru kif il-fond bin-numru 285, 'St. Paul's', fi Triq San Albert, il-Gżira huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

   2. *Illi anke f'każ li tul it-trattazzjoni tal-kawża eventwalment jirriżulta li l-fond in mertu huwa tassew soġġett għall-kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma soda li fiċ-ċirkustanzi partikolari ta' dan il-każ, din il-Qorti m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif imħarsa taħt l-**artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta**, kif ukoll taħt **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan qed jingħad għaliex fil-każ tallum kienu l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti li **<u>liberament u konxjament</u>** krew il-fond lill-intimati Mamo fis-sena 1985 u ċioè fi żmien li suppost kellhom ikunu jafu sew bl-effetti kollha li jġib miegħu l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Terġa' u tgħid li f'dan il-każ, il-fond in mertu kien diġà reġistrat bħala fond dekontrollat fil-25 ta' Marzu 1973, u għaldaqshekk ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jargumentaw b'suċċess li l-predeċessuri fit-titolu tagħhom kienu 'sfurzati' li jikru l-fond lill-intimati Mamo minħabba xi biża minn xi rekwiżizzjoni;*

3. *Bla ħsara għal dan kollu, ir-rikorrenti u partikularment Daniele Di Noto lanqas ma jistgħu jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom u dan għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-fond bin-numru 285, 'St. Paul's' fi Triq San Albert, il-Gżira. Minn kif dikjarat fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur, l-immissjoni fil-pussess ta' dan il-fond seħħet fit-30 ta' Jannar 2002, u kien biss minn dakinhar 'il quddiem li kwalunkwe frottijiet minn dan il-fond saru legalment dovuti lir-rikorrenti;*

4. *Illi marbut sfiq mal-eċċezzjoni ta' qabel din, f'każ li r-rikorrenti ser ikunu qed jitolbu n-nomina ta' perit tekniku sabiex jiddetermina l-valur lokatizzju tal-fond in mertu għaż-żmien ta' qabel it-30 ta' Jannar 2002, ir-rikorrenti għandhom, f'kull każ, ibatu l-ispejjeż marbuta għal dak il-perjodu tar-relazzjoni peritali li ser tkun qed issir għal xejn b'xejn;*

5. *Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u dejjem sa fejn din il-Qorti qiegħda tiġi mitluba li ssib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċipixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;*

6. *Illi l-applikazzjoni tal-**artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII ta' l-1979**, bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti,** lanqas ma jiskru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Dan qiegħed jingħad għaliex 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' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso. Sewwasew f'dan il-każ **artikolu 5 tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif sostitwit bl-**Att XXIII ta' l-1979**, bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

7. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajjma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;*

8. *Strettament bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit, l-esponent jemmen bis-sħiħ li din l-Onorabbli Qorti, f'kull każ m'għandiex issib ksur tal-jeddijiet propjetarji tal-atturi wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018.** Mal-miġja tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** sidien bħalma huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) 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. Diġa' ntqal li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan għaliex f'każijiet bħal dawn li fih hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Terġa' u tgħid li mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-okkupanti ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat. Bħal kull sid ieħor, ir-rikorrenti ma kellhom xejn xi jżommhom milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, u n-nuqqas tagħhom li ma jirrikorrux għal dan ir-rimedju m'għandux ikun imputabbli għal fuq l-Istat;*

9. *Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, u dejjem f'każ li jirriżulta li hemm kirja regolata bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex bħala rimedju tordna li l-inkwilini Mamo m'għandhomx jibqgħu jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *F'kull każ, u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li seħħ xi ksur kif allegat mir-rikorrenti u tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-esponent, din il-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti Nicholette Aquilina di Noto mhijiex l-unika eredi universali ta' missierha li kien l-anteċessur fit-titolu tagħha, u b'hekk kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għal perjodu ta' qabel ma saret sidt il-fond għandu jiġi mnaqqas b'żewġ terzi u dan għaliex ir-rikorrenti mgħandha l-ebda jedd li tinkassa xi kumpens li jista' jkun legalment dovut liż-żewġ ħutha l-oħra li huma wkoll eredi universali bħalha iżda mhumiex parti f'din il-kawża;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi;*

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

3. Rat illi fl-20 ta' Ottubru 2021, l-intimati **Anthony u Rita Mamo** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

1. *ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntraditturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, <u>il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>.*

2. *ILLI bla preġudizzju għas-suċċepit u b'rabta mal-punt preċedenti jiġi imfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) - Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar Ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - jikkonfermaw li r-rikorrenti ma jistgħux jiżgombraw lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt illi huma għandhom rimedju li bih jistgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola L-Kera fejn jitolbu reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella żgumbrament, <u>dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi</u> mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn.*

3. *ILLI fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.*

4. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jipprovdi illi* ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*

5. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak suċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet fl-Elf Disa' Mija Ħamsa u Tmenin (1985). Hawn jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.*

6. *ILLI bla preġudizzju għas-suċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.*

7. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.*

8. *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.*

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentati mir-rikorrenti in sostenn tat-titolu tagħhom ippreżentati mar-rikors promotur (fol 6 sa 31).

5. Rat l-affidavit tar-rikorrenti Nicholette Aquilina di Noto (fol 47) kif ukoll kopja tal-ktieb tal-kera (fol 49 sa 101) lkoll ippreżentati fil-31 ta' Jannar 2022.

6. Rat illi fid-9 ta' Novembru 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 lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fit-23 ta' Marzu 2022 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-30 ta' Marzu 2022 (fol 110).

8. Rat illi fit 8 ta' Ġunju 2022, il-partijiet indikaw illi ma kienx hemm domandi in eskussjoni x'jagħmlu u għalhekk ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

9. Semgħet il-kontro eżami tal-PL Nicholette Aquilina di Noto magħmul fis-26 ta' Jannar 2023.

10. Rat illi fis-26 ta' Jannar 2023, l-intimati lkoll għarrfu lill-Qorti illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

11. Rat illi fis-26 ta' Jannar 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti kif ukoll leġitimazzjoni tal-atti.

12. Rat illi fit-3 ta' April 2023, ir-rikorrenti ppreżentat s-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub (fol 136).

13. Rat illi fit-12 ta' April 2023, l-Avukat tal-Istat ppreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub (fol 150).

14. Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2023, l-intimati konjuġi Mamo ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub (fol 159).

15. Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2023 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

16. Jirriżulta li r-rikorrenti l-PL Nicholette Aquilina di Noto wirtet il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 'St Pauls', 285, Triq San Albert, Gżira, mingħand missierha, Spiridione Aquilina, li miet fis-27 ta' Lulju 2000, u saret l-immissjoni fil-pussess fit-20 ta' Jannar 2002.

17. Jirriżulta illi l-fond fuq imsemmi huwa fond dekontrollat u illi ilu mikri lill-konjuġi Anthony u Rita Borg sa mill-15 ta' April 1985, kif jattesta l-ktieb tal-kera eżebit mir-rikorrenti stess, a fol 49.

18. Jirriżulta illi l-intimati konjuġi Borg jgħixu f'tali fond, bħala l-fond ta' residenza tagħhom u illi ma nbdew ebda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

19. Jirriżulta illi, fis-sena 2020, l-intimati konjuġi Borg qed iħallsu kera ta' €261.76 (fol 101).

Provi

20. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti Nicholette Aquilina di Noto hija sid u l-unika propretarja tal-fond 285, St. Paul's, Triq San Albert, Gżira.

Rapport Peritali

21. Jirriżulta li l-Qorti appuntat lill-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** illi rrediġiet ir-rapport tagħha, fejn għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet:

    a. ***Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-5 ta' Awwissu 2021[1] tal-fond 'St Paul's, 285, Triq San Albert, il-Gżira' bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 145.6 metri kwadri, u site area ta' ċirka 172.8 metri kwadri, għall-valur ta' €240,000 (Mitejn u erbgħin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €8,400 fis-sena (Tmint elef u erba' mitt ewro)[2].***

[1] Sal-preżentata tar-rikors ġuramentat tal-5 ta' Awwissu 2021.
[2] €700 fix-xahar. Il-valur fis-suq miftuħ ta' €240,000 ġie kapitalizzat bit-3.5%.

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'* ***€6,720 fis-sena (Sitt elef, seba' mija u għoxrin ewro).***

e. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta'* ***€4,480 fis-sena (Erbat elef, erba' mija u tmenin ewro).***

f. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta'* ***€4,200 fis-sena (Erbat elef u mitejn ewro).***

g. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta'* ***€3,080 fis-sena (Tlett elef, u tmenin ewro).***

h. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta'* ***€2,205 fis-sena (Elfejn, mitejn u ħames ewro).***

i. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta'* ***€1,400 fis-sena (Elf u erba' mitt ewro).***

j. *Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta'* ***€1,000 fis-sena (Elf ewro).***

k. *Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali;*

l. *Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti fil-fond, jidher li jsir xi tip ta' manutenzjoni regolarment fil-pjan terran biss.*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

22. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, lill-Perit Tekniku ma saruliex domandi in eskussjoni u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex dina l-Qorti ma għandhiex tikkunsidra l-konklużjonijiet tal-Perit Tekinku bħala tagħha wkoll.

Difiżi mqajjma

23. Jirriżulta illi l-intimati Mamo, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi minnhom mqajjma, filwaqt li nsistew illi huma ma kinux il-leġittimu kontradittur u ma kellhom jiġu mġiegħla jħallsu ebda kumpens, saħqu illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond hija l-uniku residenza illi għandhom u dejjem ħadu ħsiebu mingħajr ma talbu flejjes mingħand ir-rikorrenti filwaqt li nsistew li ma kellhomx ibagħtu spejjeż.

24. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra oġġezzjona għat-talba kif redatta mir-rikorrenti fejn, prinċipalment, saħaq ma huwiex minnu li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, qed jiġu leżi lir-rikorrenti d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa saħaq ukoll illi bl-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, dawn jipprovdu għodda suffiċjenti lir-rikorrenti biex jipproteġu d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra Anthony u Rita Mamo</u>

25. L-intimati Anthony u Rita Mamo, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidhru li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontradittur.

26. 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-integreta' 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 kuntradditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.*

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

28. Jirriżulta wkoll illi l-intimati Anthony u Rita Mamo saħqu illi ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż.

29. 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.

30. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Anthony u Rita Mamo kienu biss benefiċċjarji minn Liġi u ma ġiex ippruvat illi b'xi mod kienu qegħdin jabbużaw minnha, u għalhekk ċertament huma ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tagħhom.

31. L-intimati qajjmu wkoll 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

32. 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-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina, l-intimati Anthony u Rita Mamo, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

34. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrent ma setgħetx tinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

35. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 158, 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 158 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.

36. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed tikkontendi li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 158 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej,

peress li l-Kap 158 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

37. 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-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

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

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tagħha b'mod obbligatorju 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."*

39. 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."*

40. 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."

41. 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.

42. 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."*

43. 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.

44. 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.

45. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni w il-Kap 158, ma tistax tintlaqa'.

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

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

47. 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."*

48. 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.

49. Ġie sottomess ukoll mill-Avukat tal-Istat, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 is-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet billi ngħata rimedju effettiv.

50. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostna illi l-Att XXIII tal-1979 ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 158, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

51. 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)."*

52. 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.

53. Fil-każ suċitat ingħad:

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

54. 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).*

55. 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."*

56. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera protetta, u għalhekk koperta bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi kienet kera li nibtet hekk kif l-emfitewsi temporanju ta' wieħed u għoxrin sena skada. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mil-Liġi.

57. 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.

58. 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).*

59. L-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 12A u 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Awissu 2018 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

60. Madanakollu, 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.

61. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 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-rikorrenti.

62. 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.

<u>Kumpens</u>

63. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha 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.

64. 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.

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

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

<u>Data ta' Leżjoni</u>

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

68. Jirriżulta illi l-fond inghata b'titolu ta' kera fil-15 ta' April 1985.

69. Jirriżulta illi, minn dakinhar l-intimati Anthony u Rita Mamo baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera, a tenur tal-Kap 158.

70. Il-Qorti tosserva illi l-Kap 319 japplika mit-30 ta' April 1987 'il quddiem.

71. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Mejju tas-sena 1987** 'il quddiem.

72. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fil-5 ta' Awissu 2021, ossija ferm wara id-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

73. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et**' (Ċit Nru 78/14) deċiża fit-12 ta' Lulju 2019, illi kellha dan xi tgħid:

> *17. Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew estiżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, il-Bord issa għandu is-setgħa li jeżamina l-każijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-prinċipju tal-proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, saħansitra għandu s-setgħa, dejjem fid-dawl tal-imsemmi prinċipju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jagħmilhom aktar xierqa.*
>
> *18. Din il-Qorti llum ma tistax tinjora l-eżistenza ta' dan ir-rimedju mogħti mill-liġi ordinarja, u għalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in diżamina jitlef ħafna mir-rilevanza tiegħu in kwantu fl-eżami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jgħid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jingħad li fuq bażi ġenerali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fatti specie tiegħu wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord.*

74. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-10 ta' April 2018.

75. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, ir-rikorrenti kellha id-dritt illi tissana il-vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn dina l-Qorti, l-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens

għandu jingħata sal-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellha kull dritt illi tipproteġi d-drittijiet tagħha u titlob għal kera ogħla.

76. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi f'dan il-każ, il-kumpens għandu jiġi meqjus sal-**<u>10 ta' April 2018</u>**, u dan għar-raġunijiet fuq stabbliti.

77. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn l-1 ta' Mejju 1987 sal-10 ta' April 2018, ossija wieħed u tletin (31) sena nieqes ġimgħatejn, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' wieħed u tletin (31) sena, fejn kumpens ser jiġi mitqies li jibda minn Mejju 1987 sa Mejju 2018.

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

78. 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 il-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."*

79. 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 isegwi il-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 il-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 succinct 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."

80. 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 irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, **WARA** għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ppercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

81. Dwar id-danni non-pekunjarji, din il-Qorti tagħmel referenza għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

82. Fil-każ odjern, inkun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn Mejju 1987 sa Mejju 2018, ossija wieħed u tletin (31) sena, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Mejju 2018, meta ir-rikorrenti ingħatat rimedju biex tissana l-vjolazzjoni minnha sofferta.

83. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' wieħed u tletin sena.

84. Ikkunsidrat il-metodoloġija fuq imsemmija kif ukoll il-konsiderazzjonijiet 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 Perce**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
Mejju 1987	Mejju 1992	1000	5		5000			
Mejju 1992	Mejju 1997	1400	5		7000			
Mejju 1997	Mejju 2002	2205	5		11025			
Mejju 2002	Mejju 2007	3080	5		15400			
Mejju 2007	Mejju 2012	4200	5		21000			
Mejju 2012	Mejju 2017	4480	5		22400			
Mejju 2017	Mejju 2018	6720	1		6720			
	Numru ta' Snin		31					
				TOTAL	88545			
			Naqqas 30%		26563.5			
		Bilanc				61981.5		
			Naqqas 20%			12396.3		
				TOTAL Danni Pekunjarji			49585.2	
Kera Mhallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
Mejju 1987	Mejju 2012	466	25	11650				
Mejju 2012	Mejju 2018	931.8	6	5590.8				
	Numru ta' Snin		31					
		TOTAL		17240.8				
				Naqqas Kera Mhallsa			17240.8	
				BILANC Danni Pekunjarji				32344.4
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
500	31	15500						
				ZID Danni Non Pekunjarji				15500
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					47844.4

85. 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.

86. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal fond 285, St. Paul's, Triq San Albert, Gżira għandu jkun ta' **sebgħa u erbgħin elf, tmien mija u erbgħa u erbgħin Euro (€47,844).**

Rimedju Ulterjuri

87. Din il-Qorti tosserva illi ġia ttieħdu rimedji fil-konfront ta' l-intimata, kif fuq aħjar deskritt. Madanakollu, xorta tqis illi għandha tipprovdi rimedju ulterjuri.

88. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Anthony u Rita Mamo 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.

89. 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.

90. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Anthony u Rita Mamo 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, ta' l-intimati u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati Anthony u Rita Mamo.

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 fil-konfrontt tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni

lill-intimati Anthony u Rita Mamo tal-fond bin-numru 285, St. Paul's, Triq San Albert, Gżira, u għalhekk 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;

Tilqa' t-tieni, tielet u raba' 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' **sebgħa u erbgħin elf, tmien mija u erbgħa u erbgħin Euro (€47,844)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **sebgħa u erbgħin elf, tmien mija u erbgħa u erbgħin Euro (€47,844)** kif hekk likwidata.

Tordna wkoll li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Anthony u Rita Mamo ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili u fil-Kap 69 kif ukoll ligijiet oħra viġenti.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' biss l-ispejjeż tar-rikorrenti filwaqt illi l-intimati Anthony u Rita Mamo għandhom ibagħtu l-ispejjeż tagħhom huma.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur