QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Ħdax (11) ta' Jannar 2024

Rikors Numru 432/2022 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Pisani (K.I. 622142M)

Vs.

Gaetano Camilleri (K.I. 650758M)
Mary Josephine sive Maria Camilleri (K.I. 560858M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 19 ta' Awissu 2022, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    i. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarji tal-fond dekontrollat **256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa** li nkera bi skrittura tal-15 ta' Marzu 1982 lill-intimati Camilleri bil-kera ta' Lm150.00c fis-sena skond **"Dokument A"** hawn anness, mill-mejta ommu Mary Pisani, u llum għandu kera ta' €652.78c fis-sena.*

    ii. *Illi r-rikorrenti akkwista l-istess fond flimkien ma' ħutu per via di successione mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom Anthony u Mary Pisani li mietu fit-18 ta' Diċembru 1979 u fis-17 ta' Awwissu 2003 rispettivament.*

iii. *Illi l-wirt tagħhom iddevolva permezz ta' testment tal-15 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, "**Dokument B**" hawn anness.*

iv. *Illi b'żewġ kuntratti tas-17 ta' Marzu 2020 u 19 ta' Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrenti akkwista sehem ħutu ossia Fulda armla minn ħuh Louis Pisani, u mingħand Albert Debono, l-armel t'oħtu mejta Marion Debono, li kopji tagħhom qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala "**Dokument C u D**"*

v. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skond ma jirriżulta mid-"**Dokument E**" hawn anness u jġib in-numru 4872/1971 u ilu hekk dekontrollat mit-30 ta' Lulju 1971.*

vi. *Illi l-lokazzjoni odjerna kellha tiġi terminata fl-**14 ta' Marzu 1992** imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera rivedibbli darba kull ħmistax-il sena skond ir-rata ta' inflazzjoni iżda qatt aktar mid-doppju.*

vii. *Illi tul iż-żmien u ai termini tal-Liġi, wkoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera fuq msemmija ġiet awmentata imma mhux skond is-suq u mhux skond il-ftehim kif pattwit bejn il-partijiet, tant illi l-konjuġi Role' baqgħu jabitaw fil-fond in kwistjoni sa llum u jħallsu biss €600 fis-sena.*

viii. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati inkwilini kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizzju.*

ix. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-inkwilini ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

x. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tiegħu, wara li skada t-terminu lokatizzju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet.*

xi. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999- V and Broniowski - 151)***

xii. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.*

xiii. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 –* ***Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.***

***GHALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Gaetano Camilleri (K.I. 650758M) u Mary Josephine sive Maria Camilleri (K.I. 560858M) għall-fond 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mil-llum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-6 ta' Ottubru 2021 l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1. *Illi l-lanjanza tal-rikorrent hija fis-sens illi qed jiġu vjolati d-drittijiet għat-tgwadija tal-propjeta' tiegħu kif protettati bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

    2. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

    3. *Illi jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

    4. *Illi in linea preliminari, safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi Liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

    5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrent qiegħed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jeċċepixxi l-improponibbilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-propjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-propjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed jattaka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjeta'. Isegwi*

għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-paramentri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu 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.*

7. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

   Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

   Għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

8. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

   Illli anke jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li huwa qiegħed iġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija

tal-Artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' ta' miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

9. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

10. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera taħt l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

11. *Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrent għandu l-possibilita' li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jieħu lura l-pussess tal-propjeta' tiegħu;*

12. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġusitifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

14. *Bl-ispejjeż.*

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

3. Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2022, l-intimati **Gaetano u Mary Josephine sive Maria Camilleri** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-intimati Gaetano u Mary sive Maria Josephine, konjuġi Camilleri, huma inkwilini u jirrisjedu fil-fond bin-numru 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, il-Marsa;*

   2. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-bqija tal-eċċezzjonijiet sottomessi f'din ir-risposta, il-kawża tar-rikorrenti hi bbażata fuq kawżali żbaljati; stante illi jirriżulta li t-titolu ta' kera tal-esponenti konjuġi Camilleri jidderiva minn skrittura ta' lokazzjoni datata 15 ta' Marzu 1982 u għalhekk hi regolata bl-operazzjoni ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta'*

Malta, u mhux minn Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif erronjament ġie mitlub permezz tar-rikors promotur;

3. *Illi in linea preliminari, u trattandosi ta' kawża li qiegħda tallega liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi għaliex prinċipalment l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju;*

4. *Illi preliminarjament ukoll, jiġi eċċepit li l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontradittturi tal-kawża odjerna stante li huwa l-obbligu tal-Istat u mhux taċ-ċittadin li jassigura li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem ma jinkisrux;*

5. *Illi in linea preliminari wkoll, u dana mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxu n-nuqqas tal-applikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dana stante li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjetà in kwistjoni;*

6. *Illi preżentament, il-konjuġi Camilleri jokkupaw il-fond taħt titolu validu ta' kirja;*

7. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent għandu jippruva t-titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistax jinvoka l-anti konvenzjonalità u l-anti-kostituzzjonalità ta' Kapitolu 158 Liġijiet ta' Malta, u dana peress illi fl-ewwel lok matul ħajjithom l-antekawża tar-rikorrent dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera mill-esponenti, u li fit-tieni lok l-istess rikorrent tal-kawża odjerna baqa' jaċċetta l-kera regolarment fejn saħanstira impona awment fil-kera skont il-indiċi tar-rata ta' inflazzjoni, u li liema kera flimkien mal-awment rispettiv baqgħet dejjem jiġu aċċettati mir-rikorrent sal-mument li ġiet istitwita dina il-kawża odjerna;*

9. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet 'Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et' tas-27 ta' Jannar 2017 iddeċidiet ukoll illi: "Huwa paċifiku li fejn tidħol materja ta' akkomodazzjoni soċjali, l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

10. *Illi għalhekk isegwi li fir-rigward tat-talba għal rimedju minn din l-Onorabbli Qorti, fil-kompetenza Kostitutzzjonali tagħha tkun qiegħda teżamina l-aspetti Kostituzzjonali tal-każ u mhux l-aspett ċivilistiku, u*

għalhekk l-ordni ta' żgumbrament mill-fond in kwistjoni ma taqax taħt il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti, stante li tali ordni tingħata mill-Qrati ordinarji jew Bord appożitu;

11. *Illi dato ma non concesso li tintlaqa' t-talba rikorrenti, u sussegwentament tiddikjara u tiddeċiedi illi l-esponenti ma jistgħux jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni, u tordna l-iżgumbrament mill-fond, u tikkundanna lill-esponenti jħallsu danni materjali u/jew kumpens, l-istess esponenti intimati jispiċċaw vittmi tas-sitwazzjoni – u dana stante li jkun ifisser li l-inkwilini jkollhom jagħtu r-rimedju huma għall-allegat vjolazzjoni ta' dritt fundamentali tar-rikorrenti li huma ma jaħtu xejn fih;*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jiġi eċċepit bir-rispett li tali dikjarazzjoni tkun suffiċenti u m'hemmx lok għal rimedji li sussegwentament jistgħu jagħtu lok għall-vjolazzjoni ta' drittijiet tal-esponenti;*

13. *Illi in oltre mas-suespost, l-esponenti jiġbdu l-attenzjoni lil dina l-Onorabbli Qorti illi fir-rikors promotur, għal xi raġuni mhux magħrufa, l-inkwilini ġew indikati fl-isem ta' "Role" minflok Camilleri;*

14. *Illi b'hekk, l-esponenti m'għandhomx isofru ebda spejjeż ta' din il-proċedura;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Provi

4. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentati mir-rikorrent in sostenn tat-titolu tiegħu ippreżentati mar-rikors promotur (fol 7 sa 25).

5. Rat l-affidavit ta' **Joseph Pisani**, ippreżentat kontestwalment mar-rikors promotur. (fol 5)

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 1992 'il quddiem, kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Rat illi fid-19 ta' Jannar 2023 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fit-23 ta' Jannar 2023 (fol 47).

8. Rat illi ma saru ebda domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku.

9. Rat illi fit-23 ta' Jannar 2023 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

10. Rat illi l-intimati Camilleri ma ressqu ebda provi.

11. Rat illi fit-3 ta' Mejju 2023, il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet rikorrenti.

12. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti pprezentati fit-23 ta' Ġunju 2023.

13. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat ippreżentati fil-5 ta' Lulju 2023.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimati Camilleri ppreżentati fid-9 ta' Novembru 2023.

Fatti tal-każ

15. Jirriżulta li r-rikorrent Joseph Pisani, flimkien ma' żewġ ħutu, wiret il-fond meritu tal-kawża odjerna mingħand il-ġenituri Anthony u Mary Pisani, illi mietu rispettivament fit-18 ta' Diċembru 1979 u 17 ta' Awissu 2003.

16. Jirriżulta illi sussegwentement ir-rikorrent akkwista s-sehem ta' ħutu Louis Pisani u Marion Debono, u dana mingħand il-konjuġi tagħhom stante illi t-tnejn kienu mietu nelfrattemp, liema akkwist sar fis-17 ta' Marzu 2020 u 19 ta' Mejju 2022 rispettivament.

17. Jirriżulta illi fid-19 ta' Awissu 2022, inbew il-proċeduri odjerni, filwaqt illi ma ġiex indikat mir-rikorrent illi ttieħdu xi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

18. Jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kien ġie mikri minn omm ir-rikorrent, ossija Mary Pisani, fil-15 ta' Marzu 1982, lill-intimat Gaetano Camilleri għall-kera annwali ta' Lm150 fis-sena, u dan għal perjodu ta' għaxar snin.

19. Jirriżulta illi wara li għaddew l-għaxar snin, l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond, u dana dejjem bħala id-dar residenzjali tagħhom.

20. Jirriżulta illi, għalkemm ir-rikorrent naqas milli jgħarraf lil dina l-Qorti u kienet biss dina l-Qorti li saret taf wara stħarriġ magħmulha di sua sponte fis-sistema elettronika tal-Qorti, jirriżulta illi l-istess rikorrent, <u>kontestwalment</u> mal-proċeduri odjerni, beda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, proċeduri Nru 685/22NB, li ġew deċiżi fit-18 ta' Ottubru 2022 u li fiha l-Bord żied il-kera tal-fond għal €2,700 fis-sena b'effett minn dakinhar tas-sentenza – ir-rikorrent la semma tali sentenza u wisq anqas ma pprovda kopja ta' dina s-sentenza w il-Qorti kellha tottjeni kopja tagħha hija stess.

Provi

21. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrent Joseph Pisani huwa sid u l-uniku propretarju tal-fond 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, u ta' dan anke l-Avukat tal-Istat ma jsib ebda oġġezzjoni fis-sottomissjonijiet finali tiegħu.

Rapport Peritali

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

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 tad-19 ta' Awwissu 2022 tal-fond '256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, il-Marsa', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' ċirka 97 metru kwadru, għall-valur ta' €160,000 (Mija u sittin elf ewro) u l-valur lokatizzju (esklużi l-mobbli) għall-valur ta' €6,600 fis-sena (Sitt elef u sitt mitt ewro).

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' 4,920 fis-sena (Erbat elef, disa' mija u għoxrin ewro).

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta' €3,485 fis-sena (Tliet elef, erba' mija u ħamsa u tmenin ewro).

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta' €3,280 fis-sena (Tliet elef, mitejn u tmenin ewro).

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta' €2,050 fis-sena (Elfejn u ħamsin ewro).

h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta' €1,230 fis-sena (Elf, mitejn u tletin ewro).

i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta' €820 fis-sena (Tmien mija u għoxrin ewro).

j. Illi l-użu tal-fondi huwa wieħed residenzjali;

k. Illi minn dak li kkonstatat l-esponenti waqt l-aċċess, jidher li jsir xi tip ta' manutenzjoni ġenerali regolarment.

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

23. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, filwaqt li lill-Perit Tekniku sarulha domandi in eskussjoni, dawn ma biddlux il-konklużjonijiet tagħha, u għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex dina l-Qorti ma għandhiex tikkunsidrahom bħala tagħha.

Difiżi mqajjma

24. Jirriżulta illi l-intimati Gaetano u Maria Camilleri, fid-difiża tagħhom, fost il-varji difiżi minnhom mqajjma, filwaqt li nsistew illi huma ma kinux il-leġittimi kontraditturi u ma kellhom jiġu mġiegħla jħallsu ebda kumpens, saħqu illi huma dejjem ħallsu skond il-Liġi u l-fond huwa l-uniku residenza illi għandhom filwaqt illi nsistew illi l-proċeduri kellhom jinbdew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk ma kellhomx jiġu żgumbrati minn hemm.

25. 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-proprjetàjiet 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 jipproteġi d-drittijiet tiegħu.

<u>Każ kontra l-intimati Gaetano u Maria Camilleri</u>

26. L-intimati Gaetano u Maria Camilleri, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet tagħhom, jidher li qed iqajjmu, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimi kontradditturi.

27. 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.*

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

29. Jirriżulta wkoll illi l-intimati Gaetano u Maria Camilleri saħqu illi ma għandhom ibagħtu ebda spejjeż.

30. 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.*

31. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimati Gaetano u Maria Camilleri kienu biss benefiċċjarja 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.

32. L-intimati ukoll saħqu illi huma ma kellhomx jiġu żgumbrati mill-fond u illi kull azzjoni kellha ssir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-Liġi u qegħdin 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.*

33. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimati, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament kellha 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.

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

35. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrent naqqsu milli jgħarrfu lil dina l-Qorti, kemm illi huma kienu nedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u, wisq anqas, talli fit-18 ta' Ottubru 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda illi jirrikonoxxi lill-intimata bħala inkwilina u żied il-kera minnha dovuta għall-ammont ta' €2,700 fis-sena – saret biss referenza għal tali proċeduri fis-sottomissjonijiet finali.

36. Il-Qorti ma tistax ma tosservax il-mod xejn professjonali u leġġer illi biha jitmexxew proċeduri kostituzzjonali ta' dina n-natura, fejn il-Qorti qiegħda tiġi meqjusa mhux bħala Qorti illi tqis kwistjonijiet ta' natura Kostituzzjonali, iżda bħala Qorti biex ir-rikorrenti w il-konsulenti legali tagħhom jaraw kif jistgħu jagħmlu profitt a vantaġġ tagħhom. Filwaqt illi l-Qorti tifhem illi kull allegat ksur ta' dritt Kostituzzjonali għandu jiġi kkunsidrat minn dina l-Qorti, madanakollu hija tippretendi illi r-rikorrent w il-konsulenti legali tagħhom jippreżentaw il-provi w il-fatti KOLLHA tal-każ, u għalhekk kienet tippretendi illi tiġi mgħarrfa b'tali żvilupp. Tali nuqqas huwa sinjal ta' disrispett lejn dawna l-Qrati, u għalhekk ser tieħu konsiderazzjoni ta' tali nuqqas fil-kap tal-ispejjeż.

37. L-intimati qajjmu 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

38. 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-inkwilini, l-intimati Gaetano u Maria Camilleri, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

39. 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>

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

41. 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.

42. Ir-rikorrent, mill-banda l-oħra, qed jikkontendi 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.

43. 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`.

44. 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."*

45. 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."*

46. 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."*

47. 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.

48. 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."*

49. 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.

50. 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.*

51. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba tar-rikorrent, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni w il-Kap 158, 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>

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

53. 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."*

54. 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.

55. 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.

56. 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 skkreatx bilanc gust 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.

57. 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)."*

58. 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.

59. Fil-każ suċitat ingħad:

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

60. 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).*

61. 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."*

62. 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-keirja origianli ta' għaxar snin skada. Għalhekk ma hemm ebda dubju illi dina kienet kirja protetta mill-Liġi.

63. Ir-rikorrent jikkontendi illi l-kera li kien qed jitħallas kienet waħda miżera, fejn jikkontendi illi llum il-ġurnata jipperċepixxi kera ta' Lm150 kull sena – ir-rikorrenti, madanakollu, filwaqt illi naqas milli jipprovdi prospett ta' dak illi huwa attwalment ipperċepixxa, naqas ukoll milli jgħarraf lill-dina l-Qorti li b'effett mit-18 ta' Marzu 2023, dina żdiedet għal €2,700 b'ordni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq talba tar-rikorrenti stess.

64. 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.

65. 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).*

66. 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.

67. 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.

68. 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-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.

<u>Kumpens</u>

70. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu 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-rikorrenti talbu 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 kkalkulat il-kumpens.

75. Jirriżulta illi l-fond ingħata b'titolu ta' kera fil-15 ta' Marzu 1982 u tali kirja spiċċat fil-15 ta' Marzu 1992.

76. Jirriżulta illi, minn dakinhar l-intimati Gaetano u Maria Camilleri baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera, a tenur tal-Kap 158.

77. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn **Marzu tas-sena 1992** 'il quddiem.

78. Jirriżulta wkoll illi l-kawża odjerna saret fid-19 ta' Awissu 2022, ossija ferm wara d-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158.

79. 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 tghid:

> *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, jagħti rimedju lis-sidien li jressqu l-każ tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-saħħa ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tiegħu ġew esteżi bil-għan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar ġust. Fil-funzjonijiet tiegħu, l-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 meħud b'referenza għall-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.*

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

81. Ikkunsidrat illi mill-10 ta' April 2018, 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-10 ta' April 2018, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jipproteġu d-drittijiet tagħhom u jitolbu għal kera ogħla.

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

83. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn 15 ta' Marzu 1992 sa 10 ta' April 2018, ossija sitta u għoxrin sena u ftit anqas minn xahar, madanakollu din il-Qorti, għal fini ta' prattiċita', ser tqis il-kumpens fuq perjodu ta' **sitta u għoxrin (26) sena**.

Kumpens - Danni Pekunarji u Non-Pekunjarji

84. 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 jigi 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."*

85. 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."

86. 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, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera pperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi. Jirriżulta illi r-rikorrent ma għamel ebda prospett tal-kera perċepita, u għalhekk ser tqis il-kera perċepita annwalment fl-ammont ta' €350 fis-sena, li huma ekwivalenti għall-Lm150 fis-sena skond l-iskrittura oriġinali.

87. 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. Jirriżulta, iżda, illi fil-każ odjern, ir-rikorrent kien werriet tal-propjeta' flimkien ma' żewġ ħutu, u kien biss fis-sena 2020 u 2022 illi huwa xtara is-sehem ta' ħutu – għalhekk il-kumpens għal danni non-pekunjarji għandu jiġi ridott għal €150 fis-sena, biex jirrifletti s-sehem illi kellu r-rikorrent tal-propjeta' fil-perjodu fejn seħħ l-ksur.

88. Fil-każ odjern, kif ġia osservat aktar 'il fuq, ikun ġust u ekwu illi l-kumpens jingħata minn April 1992 sa April 2018, ossija sitta u għoxrin sena, peress illi tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa' Mejju 2018, meta ir-rikorrenti ingħataw rimedju biex jissanaw il-vjolazzjoni minnhom sofferti.

89. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu ta' sentejn.

90. 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 Percepibbli (€)**	**Snin**	**Xhur**	**TOTAL**			
April 1992	April 1997	820	5		4100			
April 1997	April 2002	1230	5		6150			
April 2002	April 2007	2050	5		10250			
April 2007	April 2012	3280	5		16400			
April 2012	April 2017	4920	5		24600			
April 2017	April 2018	4920	1		4920			
	Numru ta' Snin		26					
				TOTAL	66420			
			Naqqas 30%		19926			
		Bilanċ				46494		
			Naqqas 20%			9298.8		
				TOTAL Danni Pekunjarji			37195.2	
Kera Mħallsa								
Minn	**Sa**	**Kera**	**Snin**	**TOTAL**				
1992	2018	350	26	9100				
	Numru ta' Snin		26					
		TOTAL		9100				
				Naqqas Kera Mħallsa			9100	
				BILANĊ Danni Pekunjarji				**28095.2**
<u>Danni Non Pekunjarji</u>								
Kumpens €	**Snin**	**Total**						
150	26	3900						
				ŻID Danni Non Pekunjarji				3900
			<u>TOTAL Danni Pekunjarji u Non Pekunjarji</u>					31995.2

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-rikorrent għal fond 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa għandu jkun ta' **<u>tnejn u tletin elf Euro (€32,000).</u>**

Rimedju Ulterjuri

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

94. Din il-Qorti ser tipprovdi, li fl-eventwalita` li l-intimati Gaetano u Maria Camilleri jmutu, sakemm "*wild naturali jew legali*" tagħhom, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "*membri tal-familja tal-kerrej*" fil-Kap 69 ikunu qed jgħixu

magħhom tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

95. 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.

96. Għalhekk, din il-Qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Gaetano u Maria Camilleri 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-intimata u tal-Avukat tal-Istat;

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati Gaetano u Maria Camilleri.

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 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Gaetano u Maria Camilleri tal-fond bin-numru 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, u għalhekk jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, <u>**iżda mhux**</u> l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

Tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati Gaetano u Maria Camilleri ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili u fil-Kap 69 kif ukoll liġijiet oħra viġenti.

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' **tnejn u tletin elf Euro (€32,000)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tnejn u tletin elf Euro (€32,000)** kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa' biss l-ispejjeż tar-rapport peritali inkorsi mir-rikorrenti filwaqt illi r-rikorrenti għandhom jerfgħu l-kumplament tal-ispejjeż tagħhom, filwaqt illi l-intimati Gaetano u Maria Camilleri 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