PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 140/2023 MS

Juan Miguel Xuereb u Michelle Doreen Xuereb

Vs.

Avukat tal-Istat

Illum, 13 ta' Ġunju, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-17 ta' Marzu, 2023 li bih, wara li ġie premess hekk:

> Illi r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb hija proprjetarja tal-fond 108, Flat 1, Sunrise Court, Triq il-Fuxa, San

Gwann, li akkwistat b'kuntratt ta' donazzjoni tat-8 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A".

Illi d-donatur Anthony sive Toni Sciberras, skont l-istess kuntratt, zamm d-dritt tal-uzu u uzufrutt gratuwitu matul hajjtu kollha fuq l-imsemmi fond.

Illi l-istess Anthony sive Toni Sciberras miet fit-21 ta' Dicembru 2017 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".

Illi l-istess Anthony sive Toni Sciberras akkwista l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-28 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C", mmarkat bil-kulur isfar.

Illi r-rikorrenti Juan Miguel Xuereb huwa ukoll l-eredi universali ta' Anthony sive Toni Sciberras u dan kif jirrizulta mit-testment tieghu ossia testament tat-22 ta' Gunju 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D". Illi l-wirt tal-imsemmi Anthony sive Toni Sciberras gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-12 ta' Gunju 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kopja taghha hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E".

Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument F" hawn anness.

Illi l-imsemmi fond kien ilu mikri lil Frederick u Antonia Busuttil nee Scicluna, u dan kif jirrizulta minn korrespondenza bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-inkwilin Frederick Busuuttil hawn anness u mmarkat bhala "Dokument G", bil-kera miżera ta' Lm 147.50c fis-sena, jithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-inkwilini Frederick Busuttil u Antonia Busuttil mietu ricentament u ghalhekk l-fond gie ritornat lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb fis-sena 2020 u dan wara li l-partijiet waslu fi transazzjoni ta' terminazzjoni tal-kirja.

Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-inkwilini Busuttil, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju 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.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju, u ftit ricenti zieda fl-ammont ta' kera ai termini tal-ligi.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

Illi għalhekk r-rikorrenti u l-antekawza taghhom, ġew privati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

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-tehid 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, deċiza 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)

Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.

Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' taghhom minn meta huma u l-antekawza taghhom, ma setgħawx jiehdu lura l-proprjeta' taghhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 – Vide 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 – deċiza 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.

Illi r-rikorrenti jhossu ghalehkk illi fir-rigward taghhom u tal-antekawza taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Ligi (vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.

Illi b'sentenza oħra deciza mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' tagħha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Generali et deciza fil-21 ta' Novembru 2019, il-Qorti hadet id-dettami tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u zgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.

Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti u l-antekawza sofrew lezjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti għall-ksur lamentat.

Illi r-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li huma, kif ukoll li l-antekawza tagħhom sofrew tul iz-zmien, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huma għandhom jircievu d-dannu kollu soffert miz-zmien 1987 sas-sena 2018, u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu daħlu fiz-zarbun tas-succeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.

l-istess rikorrenti għaddew biex talbu lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini Frederick Busuttil u Antonia Busuttil għal fond, Flat 1, Sunrise Court, Triq il-Fuxa, San Gwann, u renduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom bejn is-sena 1987 sas-sena 2018.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi gew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond Flat 1, Sunrise Court, Triq il-Fuxa, San Gwann, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-3 t'April 2023, li permezz tagħha ġie eċċepit hekk:

1. Illi l-lanzjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi qed jigu vjolati d-drittijiet ghat-tgwadija tal-propjeta' taghhom kif protettati bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova cara tat-titolu taghhom sabiex juru li huma propjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. Di piu`, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mharsa bil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi fil-mertu, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bhala infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti;

3. Illi 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 ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-propjeta' skont l-interess generali. Illi hija giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

4. Illi 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 moghti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali. Ghalhekk meta wiehed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomadazzjoni, l-esponent ma jarax li l-Artikolu 5 ghandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imhares bil-Konvenzjoni Ewropea;

5. 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, il-Ligi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu u allura għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk, li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat ghandha tigi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

6. Illli anke jekk ir-rikorrent qed jilmenta li huwa qieghed igor piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievi ma jirriflettix il-valur reali tal-propjeta' in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bl-izgumbrament tal-intimati Vella. Dan qed jinghad *stante* li huwa kontradittorju li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimita' ta-mizura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant;

7. Illi subordinatament u minghajr hsara ghas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jigi rilevat li bl-emendi

introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39 (4) (A), il-valur tal-kera beda joghla kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Tajjeb li jinghad illi meta jkun hemm prezenti ghanjiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa f'dan il-kaz, il-kumpens dovut lis-sid minhabba ndhil fit-tgawdija ta' gidu, jista' jkun inqas mill-valur shih tas-suq;

8. Illi meta wiehed jigi biex ikejjel il-proporzjonalita' wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera that l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

9. Illi l-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu ir-rikorrent ghandu il-possibilita' li jitlob revizzjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li jiehu lura l-pussess tal-propjeta' tieghu;

10. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex gusitifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghal kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex misthoqqa;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

12. Bl-ispejjez.

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 tieghu

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Semgħet ix-xiehda li ġew prodotti wara li l-kawża ġiet riassenjata biex tinstema' minn din il-qorti kif presjeduta;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża tinsab imħollija għall-udjenza tal-lum biex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi b'din il-kawża, r-rikorrenti jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, u minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), kif emendati bl-Att XXIII tal-1979, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom, u tal-awtur tagħhom fit-titolu, bħala sidien tal-appartament internament numerat wieħed (1), formanti parti mill-korp ta' bini magħruf bħala "Sunrise Court", fi Triq il-Fuxa f'San Ġwann (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"), u dan taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

8. Illi l-provi li jirriżultaw mill-atti proċesswali jistgħu jiġu miġbura kif ġej:

    a) il-Fond kien inkiseb minn Anthony sive Toni Sciberras b'kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza[1]. Minn dan l-istess kuntratt jirriżulta li l-Fond kien parti mill-eredità ta' Michele Sciberras u martu Michelina Sciberras, li mietu fit-12 t'Awwissu 1976 u fl-4 t'Awwissu 1970 rispettivament, u li tagħhom Anthony sive Toni Sciberras kien wieħed mill-werrieta;

    b) sussegwentement, huwa ttrasferixxa l-Fond b'titolu ta' donazzjoni lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb b'kuntratt tat-8 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Joanne Lia[2]. Fuq l-istess kuntratt, id-donatur irriserva favur tiegħu l-użu u l-użufrutt fuq il-Fond;

    c) Anthony sive Toni Sciberras miet fil-21 ta' Diċembru 2017[3]. Is-suċċessjoni tiegħu[4] kienet regolata minn testment magħmul fit-22 ta' Ġunju 2017 fl-atti tan-Nutar Joanne Lia[5], li bih innomina bħala uniku werriet tiegħu lir-rikorrenti Juan

[1] Kopja eżebita a fol.18.
[2] Kopja eżebita a fol.11.
[3] Ara estratt mill-att tal-mewt tiegħu eżebit a fol.17.
[4] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti minn folio 60 sa 64.
[5] Kopja eżebita a fol.53.

Miguel Xuereb. It-trażmissjoni *causa mortis* tal-Fond ġiet iddikjarata permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Joanne Lia fit-12 ta' Ġunju 2018[6];

d) il-Fond kien ġie dekontrollat fl-1 ta' Lulju 1971[7];

e) ir-rikorrenti jgħidu li l-Fond ilu mikri minn qabel is-sena 1995 lil Frederick u Antonia konjuġi Busuttil, u dan versu kera ta' Lm147.50 fis-sena[8]. L-inkwilini Busuttil, jgħidu r-rikorrenti, mietu riċentement u għalhekk ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb kisbet lura l-Fond bâttal fis-sena 2020, wara li ntlaħaq ftehim ta' tranżazzjoni mal-werrieta tal-inkwilini[9]. Frederick Busuttil miet fid-29 t'Awwissu 2017 u Antonia Busuttil mietet fis-17 ta' Jannar 2020[10].

f) matul iż-żminijiet, jirriżulta li Anthony sive Toni Sciberras kien jinkariga konsulent legali biex jikteb lill-inkwilini għall-awment fil-kera. Fil-fatt jirriżulta li nkitbu ittri fil-5 ta' Jannar 2010[11] u fit-2 ta' Diċembru 2003[12] (li għaliha l-inkwilini wieġbu fl-4 ta' Diċembru 2003[13]). Ġie wkoll ippruvat illi Frederick u Antonia Busuttil kienu reġistrati bħala residenti fil-Fond mill-anqas sa minn Ottubru 1992[14];

g) ir-rikorrenti pproduċew ukoll bħala xhud lil Anthony Busuttil, iben l-inkwilini, li kkonferma li l-ġenituri tiegħu kienu jabitaw fil-Fond[15], u li matul is-snin 1987 sa Jannar 2006 kienu jħallsu Lm36.87 kull tliet xhur. Minn Frar 2006 sa Frar 2008 kienu jħallsu Lm54.50 kull tliet xhur, li mbagħad saru €127 kull tliet xhur minn Marzu 2008 sa Diċembru 2009. Minn Jannar 2010 sa Mejju 2012 ħallsu €200 kull tliet xhur, u sussegwentement €210 kull tliet xhur[16].

---

6 Kopja eżebita a fol.55.
7 Ara ċ-ċertifikat a fol.65 u 66.
8 Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb, a fol.7.
9 Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, a fol.9.
10 Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Anthony Busuttil, a fol.82.
11 A fol.67.
12 A fol.68.
13 A fol.69.
14 Ara l-estratti mir-reġistri elettorali eżebiti minn folio 70 'il quddiem.
15 Ara wkoll ix-xiehda ta' Rueben Bonnici, a fol.104 sa 105, u a fol.122, kif ukoll id-dokumenti eżebiti minnu a fol.106 sa 119, u a fol.123.
16 Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Anthony Busuttil, a fol.82.

h) inħatret perit tekniku li tat stima tal-valur lokatizju tal-Fond mis-sena 1987 sas-sena 2020, b'intervalli ta' ħames snin[17].

9. Minn dan kollu, jemerġi li r-rikorrenti wrew kif imiss li (i) il-Fond ġie assenjat b'diviżjoni lil Anthony sive Toni Sciberras, li wiret sehem indiviż minnu fis-snin sebgħin wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu; (ii) r-rikorrent Juan Miguel Xuereb huwa l-uniku werriet ta' Anthony sive Toni Sciberras; (iii) wara l-mewt ta' Anthony sive Toni Sciberras f'Diċembru 2017, it-tgawdija tal-Fond għaddiet għand ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb; (iv) li l-Fond huwa dekontrollat, u kien għal żmien twil mikri lill-inkwilini Busuttil, li b'hekk kellhom kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Ordinanza.

10. Illi għalhekk ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb għandu d-dritt, bħala werriet ta' Anthony sive Toni Sciberras, li jippretendi kumpens pekunjarju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-awtur tiegħu[18], kemm-il darba seħħ tali ksur, u dan sakemm l-istess Anthony sive Toni Sciberras baqa' użufruttwarju tal-Fond, billi huwa sewwa miżmum li kwalsiasi deprivazzjoni fit-tgawdija paċifika ta' possediment fejn ikun jeżisti użufrutt tiġġarrab mill-użufruttwarju u mhux mis-sid għeri (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[19]; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[20]; ***Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***[21]). Ukoll, id-dritt tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb li jippretendi kumpens għall-ksur li seta' ġarrab Anthony sive Toni Sciberras ma jibdix mit-28 ta' Marzu 1993 meta sar il-kuntratt ta' diviżjoni, imma qabel. B'effett tal-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, min jiġi assenjat il-proprjetà f'qasma jitqies sid waħdu ta' dik il-proprjetà sa mill-ftuħ tas-suċċessjoni. Dan ifisser għalhekk li Anthony sive Toni Sciberras jitqies sid waħdu tal-Fond sa mis-snin sebgħin, meta mietu l-ġenituri tiegħu. Fid-deċiżjoni ***Mark Frederick Gollcher vs. Avukat tal-Istat*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 4/3/2024) ġie osservat: «*L-effetti tal-qsim tal-wirt huma bosta – ewlenin fost dawk l-effetti huma dawk maħsuba fl-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li: «Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-*

[17] Ir-relazzjoni tal-perit tekniku tinsab inserita a fol.91.
[18] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).
[19] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[20] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.
[21] Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2023.

beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt». L-effetti ta' din id-dispożizzjoni huma allura li r-rikorrent, meta ġie assenjat il-fond in kwistjoni bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-2002, kellu jitqies bħala suċċessur waħdu u dirett ta' dak il-fond, filwaqt li l-werrieta l-oħra jitqiesu li qatt ma kienu proprjetarji ta' dan il-fond[22]*. Din il-finzjoni legali allura ġġib il-konklużjoni li, la seħħet il-qasma, ir-rikorrent għandu jitqies – sa fejn jirrigwarda l-fond in kwistjoni – bħala uniku werriet, u bħala tali għandu għalhekk il-jedd li jeżiġi l-kumpens dovut b'konsegwenza tal-impożizzjoni ta' kirja protetta fuq l-istess fond. Dan l-istess raġunament jidher li anima d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża* ***Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** *(fuq ċitata)*[23]*, kif ukoll fid-deċiżjoni* ***Andrea Stellato vs. Avukat tal-Istat et*** *(31/5/2023)*[24]»

11. Magħmula dawn l-osservazzjonijiet dwar il-*locus standi* ta' kull wieħed mir-rikorrenti, imiss issa li l-qorti tqis il-mertu tal-ilmenti tagħhom fid-dawl tal-istess konklużjonijiet appena raġġunti.

Ikkunsidrat:

12. It-tielet subinċiż tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, fil-qosor, jillimita b'mod tassattiv ir-raġunijiet għaliex is-sid jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja lill-inkwilin. Ir-raġunijiet li għalihom fil-fatt is-sid jista' jirrifjuta li jġedded il-kirja huma lkoll raġunijiet konsistenti minn inadempjenza jew ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera min-naħa tal-inkwilin, b'mod għalhekk li jekk l-inkwilin josserva d-dmirijiet tiegħu, is-sid ma jkollu qatt raġuni biex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Is-sid huwa wkoll vjetat milli jgħolli l-kera, ħlief bil-mod preskritt fil-paragrafu (ċ) tal-artikolu 5(3), u ċjoè: «*Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess*

[22] Ġie wkoll deċiż li l-effetti ta' din id-dispożizzjoni japplikaw ukoll għall-krediti eżistenti favur l-eredità (viz. ***Maria Stella Hili et vs. Carmelo Cilia***, Prim'Awla, 1/2/1957 – Kollezz. Vol.XLI.ii.872).

[23] «*Għalhekk meta fil-31 ta' Lulju, 2018, sar il-kuntratt ta' qsim tal-ġid ta' Marianna u Alfredo Francica u r-rikorrenti ġew assenjati l-fond oġġett tal-kawża, bħala werrieta ta' Guglielmo u Antonio Montanaro huma meqjusa bħala s-suċċessuri diretti f'dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-werrieta, bl-eċċezzjoni li ser jingħad hawn taħt, għandhom jedd għall-kumpens sħiħ mid-data tal-mewt tal-awturi tagħhom…*».

[24] Fil-paragrafu numru ħmistax ta' din is-sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali jidher li għamlet distinzjoni bejn l-akkwist ta' ishma indiviżi oħrajn fl-istess fond b'titolu ta' aljenazzjoni u mhux b'diviżjoni.

kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit».

13. Dawn l-effetti tal-liġi mpunjata mir-rikorrenti jwasslu għall-konklużjoni għalhekk li huwa minnu li l-inkwilini Busuttil kienu jgawdu minn jedd ta' rilokazzjoni li kien jipprevali fuq ir-rieda tas-sid-lokatur, li kien anki mġiegħel joqgħod b'idejh marbuta anki dwar l-ammont ta' kera li seta' jirċievi mingħand l-inkwilin protett.

14. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:

> The three rules are not 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.[25]

15. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[26]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[27].

16. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat f'din il-kawża mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

17. Illi jidher li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini Busuttil u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Il-provi juru li fis-snin 1987 sa 1991, il-kera mħallsa kienet qrib ferm tal-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku. Wara s-sena 1992, il-valur tal-Fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess Fond. Fi kliem ieħor, il-provi juru li s-sidien tal-Fond ġew, fi żminijiet suċċessivi għal xulxin,

[25] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[26] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[27] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

deprivati mit-tgawdija sħiħa tal-Fond u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini Busuttil, tqiegħed piż sproporzjonat fuq is-sidien billi d-deprivazzjoni tagħhom ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mill-inkwilini mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-qorti.

18. Dan kollu jfisser allura li l-artikolu 5 tal-Ordinanza, sa fejn kien jagħti lill-inkwilini Busuttil il-fakultà li, kemm-il darba huma jkunu ċittadini Maltin u jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom mat-tmiem, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni, ma huwiex *ut sic* leżiv fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u ta' Anthony sive Toni Sciberras. Il-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet però tqum minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Ir-reviżjonijiet maħsuba fil-Kapitolu 158 huma kompletament distakkati mill-valur tal-fond innifsu, u dawk eventwalment introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tal-2009 huma tant'ieħor awtomatiċi u b'ebda mod ma jirriflettu iż-żieda fil-valur tal-proprjetajiet tas-sidien li huma mġiegħla jilbsu l-libsa ta' lokaturi.

19. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, u qabilha ta' Anthony sive Toni Sciberras, kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

20. Fil-fehma ta' din il-qorti, il-vjolazzjoni ma bdietx mis-sena 1987, kif jippretendu r-rikorrenti. Mill-provi rriżulta li l-kera li kienet titħallas mal-konċepiment tal-kirja kienet ta' Lm147.48 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Fi kliem ieħor, €343.54. Fis-sena 1987, il-kera perċepibbli skont ir-relazzjoni estiża mill-perit tekniku kienet ta' €450 fis-sena. Fid-dawl tal-interess ġenerali li kien jilleġittima l-interferenza mwettqa permezz tal-leġiżlazzjoni mpunjata, kif ukoll tal-fatt li ġie diversi drabi deċiż li s-sid ma jistax jistenna li jirċievi l-ammont sħiħ tal-valur lokatizju (u proprju għalhekk isir tnaqqis sostanzjali fil-komputazzjoni tal-kumpens dovut f'każijiet simili), il-qorti hija tal-fehma li ma hemmx dik l-avarija bejn il-kera mħallsa u dik perċepibbli li twassal għall-vjolazzjoni. Il-vjolazzjoni imbagħad ġiet fis-seħħ meta l-valur tal-

proprjetà għola iżjed u l-kera baqgħet fl-istess livell, u ċjoè b'effett mis-sena 1992 skont ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

21. Din il-vjolazzjoni baqgħet sejra fil-fehma ta' din il-qorti, sal-promulgazzjoni tal-Att XXVI tal-2018 u ċjoè fl-aħħar ta' Lulju tas-sena 2018. Bil-promulgazzjoni ta' dan l-Att, ġie introdott fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta l-artikolu 12B li jagħti lis-sid dritt t'azzjoni sabiex, f'każ li jirriżulta li l-inkwilin huwa sprovvist minn ċertu mezzi skont il-limiti stabbiliti f'leġiżlazzjoni sussidjarja, tintalab reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin, liema reviżjoni tieħu bħala bażi tagħha l-valur tal-fond mikri bħala liberu, frank u bil-pussess vakanti. Din l-emenda allura tmur direttament biex tindirizza n-nuqqas ta' proporzjonalità li din il-qorti sabet li wasslet għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, billi twassal għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri fejn jinstab li l-inkwilin huwa munit b'mezzi u allura ma jistħoqqlux protezzjoni soċjali, jew inkella għar-reviżjoni tal-kirja f'każ li jinstab li l-inkwilin ħaqqu dik il-protezzjoni. F'dan is-sens, tista' ssir riferenza għad-deċiżjoni ***T.S.L. – Tourism Services Limited vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023), kif ukoll għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha fl-ismijiet ***Rosaria sive Lucy mart Joseph Camilleri vs. Avukat tal-Istat et*** (1/3/2022) u għall-ġurisprudenza hemmhekk ċitata, kif ukoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Mary Lourdes Cilia Scapellato vs. Georgia Sammut et*** (1/12/2021). Riferenza tista' ssir ukoll għad-deċiżjoni ***Tabib Dottor Jacob Vella et vs. Paul Magro et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023) u għar-rassenja ta' ġurisprudenza fiha kontenuta.

Ikkunsidrat:

22. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

23. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

24. Illi kif rajna, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Sena	**Ammont**
1992-1996	€3,750
1997-2001	€6,250
2002-2006	€7,500
2007-2011	€11,250
2012-2016	€15,000
2017	€4,500
2018[28]	€2,625

25. Illi minn dawn, is-somma ta' €2,625 tmiss lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, billi l-użufruttwarju Anthony sive Toni Sciberras miet f'Diċembru 2017. Il-bilanċ ta' €48,250 imiss lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb, bħala s-suċċessur leġittimu ta' Anthony sive Toni Sciberras.

26. Skont il-ġurisprudenza ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% minħabba l-interess ġenerali wara l-leġiżlazzjoni mpunjata, imbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% biex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-proprjetà in kwistjoni setgħet ma nkrietx matul il-perjodu kollu in kwistjoni. Fir-rigward tas-somma ta' €2,625, dan iġib €1,470. Fir-rigward tas-somma ta' €48,250, dan iġib €27,020.

[28] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel seba' xhur.

27. Illi minn dawn is-somom imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal matul iż-żmien li fih il-qorti sabet vjolazzjoni. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li fis-sena 2018, l-inkwilini kienu jħallsu €210 kull tliet xhur. Dan ifisser li s-somma ta' €420 għandha titnaqqas mill-ammont dovut lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, riferibbli għall-ewwel seba' xhur tas-sena 2018. Għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lilha jammonta għal €1,050.

28. Fir-rigward tas-snin 1992 sa 2017, jirriżulta li l-inkwilini kienu sa Jannar 2006 jħallsu Lm36.87 kull tliet xhur. Minn Frar 2006 sa Frar 2008 kienu jħallsu Lm54.50 kull tliet xhur, li mbagħad saru €127 kull tliet xhur minn Marzu 2008 sa Diċembru 2009. Minn Jannar 2010 sa Mejju 2012 ħallsu €200 kull tliet xhur, u sussegwentement €210 kull tliet xhur[29]. Dan iġib total ta' €13,784. Dan l-ammont għandu jitnaqqas mill-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb bħala werriet ta' Anthony sive Toni Sciberras, li jġib l-ammont ta' €13,236.

29. Fiċ-ċirkostanzi m'hemmx lok li jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti. Fir-rigward tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, billi din kienet ilha sid tal-Fond biss ftit xhur mingħajr l-użufrutt qabel daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 u ma ġiex muri li ġarrbet xi ħsara morali partikolari f'dak iż-żmien qasir. Fir-rigward tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb, billi l-kumpens mhux pekunjarju ma jintiritx.

30. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

    (i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn m'humiex kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

    (ii) tilqa' l-ewwel talba u t-tieni talbiet biss billi tiddikjara li b'konsegwenza tal-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif ukoll tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ġew

---

[29] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Anthony Busuttil, a fol.82.

vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-awtur tagħhom fit-titolu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan limitatament għall-perjodu li jibda mill-1 ta' Jannar 1992 sal-31 ta' Lulju 2018;

(iii) tilqa' t-tielet talba billi tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut b'konsegwenza tal-vjolazzjonijiet ikkonstatati f'din is-sentenza;

(iv) tilqa' r-raba' talba u għalhekk tillikwida l-ammont kumplessiv ta' kumpens spettanti lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb għall-vjolazzjoni subita minnha fis-somma ta' elf u ħamsin Ewro (€1,050), u dak spettanti lir-rikorrenti Juan Miguel Xuereb għall-vjolazzjoni subita mill-awtur fit-titolu tiegħu Anthony sive Toni Sciberras fis-somma ta' tlettax-il elf mitejn u sitta u tletin Ewro (€13,236);

(v) tilqa' l-ħames talba billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti kif likwidati lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża jkunu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur